जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 395वीं बैठक दिनांक 13.05.2025 प्रातः 10.30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

1. श्री मुकेश मित्तल, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
2. श्री राजेन्द्र सिंह कविया, अतिरिक्त आयुक्त (भूमि), जविप्रा, जयपुर ।
3. श्री राकेश शर्मा, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.), जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती प्रीति गुप्ता, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री उपेन्द्र कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन–08, 11 जविप्रा, जयपुर।
2. श्री राकेश कुमार मीणा, उपायुक्त जोन–12 जविप्रा, जयपुर।
3. श्री हेमन्त कुमार, उपायुक्त जोन–14 जविप्रा, जयपुर।
4. श्री संजीव कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
5. सुश्री वर्षा शर्मा, उपायुक्त जोन–पीआरएन दक्षिण, जविप्रा, जयपुर। (ऑन लाईन माध्यम से)
6. श्री महावीर सिंह मीना, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
7. श्री उदय वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
8. सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
9. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
10. श्रीमती दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
11. श्रीमती राधिका शर्मा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
12. श्री नीतिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
13. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
14. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01(395 / 13.05.2025)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 394वीं बैठक दिनांक 06.05.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:– **समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 394वीं बैठक दिनांक 06.05.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।**

एजेण्डा संख्या:–02(395 / 13.05.2025)

विषय :– श्री कैलाश चन्द चौधरी पुत्र श्री लालाराम चौधरी द्वारा ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 640 / 296 क्षेत्रफल 265.00 वर्ग मीटर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करने बाबत।			जोन–08
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :–02.07.2024 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 24.08.2024 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 22.04.2025			
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	श्री कैलाश चन्द चौधरी पुत्र श्री लालाराम चौधरी	1

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 640/296 क्षेत्रफल 0.0265 हैक्टेयर भूमि।	49
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90बी से पूर्व	गत खसरा नं. / क्षेत्रफल है0 / किस्म 640/296 / 0.0265 / बारानी-1	23
		90बी के पश्चात्	खसरा नं. / क्षेत्रफल है0 / किस्म 296 / 0.0265 / आवासीय	48
4.	प्रस्तावित योजना के 90-ए/ 90-बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 640/296 क्षेत्रफल 0.0265 हैक्टेयर भूमि के धारा 90ए के आदेश प्रकरण संख्या LU/2012/JDA/2024-25/103526 दिनांक 24.08.2024 द्वारा श्री कैलाश चन्द चौधरी पुत्र श्री लालाराम चौधरी के पक्ष मे पारित किये गये।	49
5.	90-ए/90-बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ	49
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ	—
7.	आवेदित ले-आउट, 90-ए/ 90-बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हाँ	—
8.	एकल भूखण्ड का ले-आउट है अथवा प्लाटेड ले-आउट है।		एकल भूखण्ड (आवासीय)	25
9.	एकल भूखण्ड ले-आउट/ प्लाटेड ले- आउट/ ले-आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		एकल भूखण्ड (आवासीय)	25
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु				
10.	मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार भू-उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	52 एवं 11/एन
11.	मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसार भू-उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय दर्शित है।	53 एवं 11/एन
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू-उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना के अनुसार अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय दर्शित है।	54 एवं 11/एन
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सडक पर स्थित नहीं है।	54 एवं 11/एन
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		नहीं।	
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबध में विवरण		---	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–10 एवं मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डी.पी.सी. आर. के अनुसार आवासीय एकल भूखण्ड अनुज्ञेय है।	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग निजी खातेदारी के अनुमोदित योजना कालू नगर की 40 फीट चौड़ी सड़क से प्राप्त होता है जो मौके पर पक्की सड़क निर्मित है।	42 एवं 02/एन
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग निजी खातेदारी के अनुमोदित योजना कालू नगर की 40 फीट चौड़ी सड़क से प्राप्त होता है	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग निजी खातेदारी के अनुमोदित योजना कालू नगर की 40 फीट चौड़ी सड़क से प्राप्त होता है जो मौके पर पक्की सड़क निर्मित है।	
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	51
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को अनुमोदित कालु नगर की 12 मीटर चौड़ी सड़क से पहुँच मार्ग प्राप्त होता है।	
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

26. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 25/सी (तालिका 01)**

प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग मीटर
एकल पट्टा योग्य क्षेत्रफल	265.00
12.0 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	—
खसरे का कुल क्षेत्रफल	265.00

पत्रावली में सलंग्न प्राप्त सी.डी से जॉच किये जाने उपरांत प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (तालिका 02)

प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग मीटर
एकल पट्टा योग्य क्षेत्रफल	157.32
12.0 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	107.90
खसरे का कुल क्षेत्रफल	265.22

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	27
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नहीं।	
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	

32. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>** पत्रावली के पैरा 47/एन पर की गई है।

33. **प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुॅच निजी खातेदारी की पूर्व अनुमोदित योजना कालू नगर की दक्षिणी पश्चिमी भाग की आतंरिक 12 मी. सडक से उपलब्ध होना बताया गया है जो की मौके पर पक्की सड़क निर्मित है। जोन प्रस्ताव अनुसार आवेदित भूमि को उक्त 40 फीट चौडी पहुॅच मार्ग को आवेदक की भूमि में निरन्तरता में कायम नही किया गया है। उक्त के क्रम में वर्तमान में आवेदक के भाग में लगभग 6 मीटर चौडाई में ही पहुॅच उपलब्ध हो रही है। यहां यह उल्लेखनीय है कि आवेदित भूमि से लगते हुए खसरो के समीप अन्य खसरा संख्या 642/296 का बीपीसी की 387वी बैठक में दिनांक 04.03.2025 में एजेंडा संख्या 12 एवं 369 वी बैठक दिनांक 08.10.2024 में रखा जाकर समिति के निर्णय में बिंदु संख्या 02 में निम्नानुसार निर्णय लिया गया :– ***"प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग में प्रस्तावित 40 फीट सड़क को प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग से दक्षिणी भाग तक यथावत कायम किया जावे। उक्त प्रस्तावित 40 फीट सड़क में आ रही आवेदन की भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाए जावे।"***

   उक्त निर्णय के अनुसार कालू नगर योजना की 12 मीटर सडक को उक्त भूखण्ड के सामने निरन्तरता में कायम किया गया था। अतः उक्तानुसार ही प्रश्नगत भूमि में से योजना कालू नगर की आंतरिक 12 मीटर सड़क को निरंतरता में कायम किया जाना है अथवा नहीं के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

2. बिंदु संख्या 01 में वर्णित खसरा संख्या 640/296 को उत्तरी दिशा मे अनुमोदित योजना की आतंरिक 12 मीटर सड़क से पहुंच प्राप्त होता है, उक्त सडक को यदि निरंतरता में किया जाता है तो उक्त स्थिति मे पत्रावली में संलग्न सीडी मे ले-आउट मानचित्र की जांच उपरांत आवेदित भूखण्ड 12 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल 107.90 व.मी निर्माण योग्य क्षेत्रफल 40.34 वर्ग मीटर प्राप्त होता है।
3. जोन द्वारा प्रस्तुत एजेंण्डा नोट के क्षेत्रफल विश्लेषण मे वर्णित पृ. सं. पर प्रस्तावित मानचित्र का मिलान नही होता है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा प्रस्तुत ले-आउट मानचित्र को जोन मे पदस्थापित कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित नही किया गया हैं। अतः मौके पर भूमि की उपलब्धता के आधार पर जॉच कर प्राप्त क्षेत्रफल पर ही नियमानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः</u>-

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि को पहुँच निजी खातेदारी की पूर्व अनुमोदित योजना कालू नगर की दक्षिणी पश्चिमी भाग की आतंरिक 12 मी. सडक से उपलब्ध होना बताया गया है जो की मौके पर पक्की सड़क के रूप में निर्मित है। जोन प्रस्ताव अनुसार आवेदित भूमि को उक्त 40 फीट चौडी पहुँच मार्ग को आवेदक की भूमि में निरन्तरता में कायम नही किया गया है। उक्त के क्रम में वर्तमान में आवेदक के भाग में लगभग 6 मीटर चौडाई में ही पहुँच उपलब्ध हो रही है। जोन उपायुक्त एवं जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के दक्षिण भाग में स्थित भूमि को अन्य ओर से पहुँच उपलब्ध हो रही है। अतः कालू नगर योजना की 12 मीटर सडक को निरन्तरता में कायम किया जाना आवश्यक नही है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03 से 04 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले-आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः-

1. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक न्यूनतम 3 मीटर व अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक कायम किया जावें।
2. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
3. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
4. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
5. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
6. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

एजेण्डा संख्याः—03(395 / 13.05.2025)

विषय :— श्री कैलाश चन्द चौधरी पुत्र श्री लालाराम चौधरी द्वारा ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 641 / 296 क्षेत्रफल 381.00 वर्ग मीटर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करने बाबत।	जोन—08

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :—02.07.2024
धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 24.08.2024
ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 22.04.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री कैलाश चन्द चौधरी पुत्र श्री लालाराम चौधरी			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 641 / 296 क्षेत्रफल 0.0381 हैक्टेयर भूमि।			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90बी से पूर्व	गत खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			641 / 296	0.0381	बारानी—1	
		90बी के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			641 / 296	0.0381	आवासीय	
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए / 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 641 / 296 क्षेत्रफल 0.0381 हैक्टेयर भूमि के धारा 90ए के आदेश प्रकरण संख्या LU/2012/JDA/2024-25/103525 दिनांक 24.08.2024 द्वारा श्री कैलाश चन्द चौधरी पुत्र श्री लालाराम चौधरी के पक्ष मे पारित किये गये।			—
5.	90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			—
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ			—
7.	आवेदित ले—आउट, 90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हाँ			—
8.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लाटेड ले—आउट है।		एकल भूखण्ड (आवासीय)			—
9.	एकल भूखण्ड ले—आउट / प्लाटेड ले— आउट / ले—आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी		एकल भूखण्ड (आवासीय)			—
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			—
11.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय दर्शित है।			—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना के अनुसार अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सडक पर स्थित नहीं है।	—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण	—	—
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–10 एवं मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. के अनुसार आवासीय एकल भूखण्ड अनुज्ञेय है।	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग निजी खातेदारी के अनुमोदित योजना कालू नगर की 44 फ़ीट चौड़ी सड़क से प्राप्त होता है जो मौके पर पक्की सड़क निर्मित है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग निजी खातेदारी के अनुमोदित योजना कालू नगर की 40 फ़ीट चौड़ी सड़क से प्राप्त होता है	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग निजी खातेदारी के अनुमोदित योजना कालू नगर की 40 फ़ीट चौड़ी सड़क से प्राप्त होता है जो मौके पर पक्की सड़क निर्मित है।	
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को अनुमोदित कालु नगर की 12 मीटर चौड़ी सड़क से पहुँच मार्ग प्राप्त होता है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी–2010	—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

	अन्तर्गत		

26\. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 25/सी (तालिका 01)**

प्रयोजन	**क्षेत्रफल वर्ग मीटर**
एकल पट्टा योग्य क्षेत्रफल	381.00
12.0 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	——
खसरे का कुल क्षेत्रफल	381.00

पत्रावली में सलंग्न प्राप्त सी.ड़ी से जॉच किये जाने उपरांत प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (तालिका 02)

प्रयोजन	**क्षेत्रफल वर्ग मीटर**
एकल पट्टा योग्य क्षेत्रफल	273.33
12.0 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	108.40
खसरे का कुल क्षेत्रफल	381.73

27.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नहीं।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	

32\. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>** पत्रावली के पैरा 51/एन पर की गई है।

33\. **प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच निजी खातेदारी की पूर्व अनुमोदित योजना कालू नगर की दक्षिणी पश्चिमी भाग की आंतरिक 12 मी. सडक से उपलब्ध होना बताया गया है जो की मौके पर पक्की सड़क निर्मित है। जोन प्रस्ताव अनुसार आवेदित भूमि को उक्त 40 फीट चौडी पहुँच मार्ग को आवेदक की भूमि में निरन्तरता में कायम नही किया गया है। उक्त के क्रम में वर्तमान में आवेदक के भाग में लगभग 6 मीटर चौडाई में ही पहुँच उपलब्ध हो रही है। यहां यह उल्लेखनीय है कि आवेदित भूमि से लगते हुए खसरो के समीप अन्य खसरा संख्या 642/296 का बीपीसी की 387वी बैठक में दिनांक 04.03.2025 में एजेंडा संख्या 12 एवं 369 वी बैठक दिनांक 08.10.2024 में रखा जाकर समिति के निर्णय में बिंदु संख्या 02 में निम्नानुसार निर्णय लिया गया :– ***"प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग में प्रस्तावित 40 फीट सड़क को प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग से दक्षिणी भाग तक यथावत कायम किया जावे। उक्त प्रस्तावित 40 फीट सड़क में आ रही आवेदन की भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाए जावे।"***

   उक्त निर्णय के अनुसार कालू नगर योजना की 12 [illegible] के सामने निरन्तरता में कायम किया गया था। अतः उक्तानुसार ही प्रश्नगत भूमि में से योजना [illegible] नगर की आंतरिक 12 मीटर सड़क को निरंतरता में कायम किया [illegible] द्वारा

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. बिंदु संख्या 01 में वर्णित खसरा संख्या 641/296 को उत्तरी दिशा मे अनुमोदित योजना की आतंरिक 12 मीटर सड़क से पहुंच प्राप्त होता है, उक्त सडक को यदि निरंतरता में किया जाता है तो उक्त स्थिति मे पत्रावली में संलग्न सीडी मे ले-आउट मानचित्र की जांच उपरांत आवेदित भूखण्ड 12 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल 108.40 व.मी निर्माण योग्य क्षेत्रफल 137.35 वर्ग मीटर प्राप्त होता है।
3. जोन द्वारा प्रस्तुत एजेंण्डा नोट के क्षेत्रफल विश्लेषण मे वर्णित पृ. सं. पर प्रस्तावित मानचित्र का मिलान नही होता है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा प्रस्तुत ले-आउट मानचित्र को जोन मे पदस्थापित कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित नही किया गया हैं। अतः मौके पर भूमि की उपलब्धता के आधार पर जॉच कर प्राप्त क्षेत्रफल पर ही नियमानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः-

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि को पहुँच निजी खातेदारी की पूर्व अनुमोदित योजना कालू नगर की दक्षिणी पश्चिमी भाग की आतंरिक 12 मी. सडक से उपलब्ध होना बताया गया है जो की मौके पर पक्की सड़क के रूप में निर्मित है। जोन प्रस्ताव अनुसार आवेदित भूमि को उक्त 40 फीट चौडी पहुँच मार्ग को आवेदक की भूमि में निरन्तरता में कायम नही किया गया है। उक्त के क्रम में वर्तमान में आवेदक के भाग में लगभग 6 मीटर चौडाई में ही पहुँच उपलब्ध हो रही है। जोन उपायुक्त एवं जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के दक्षिण भाग में स्थित भूमि को अन्य ओर से पहुँच उपलब्ध हो रही है। अतः कालू नगर योजना की 12 मीटर सडक को निरन्तरता में कायम किया जाना आवश्यक नही है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03 से 04 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले-आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः-

1. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक न्यूनतम 3 मीटर व अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक कायम किया जावें।
2. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
3. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
4. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
5. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
6. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

एजेण्डा संख्याः—04(395 / 13.05.2025)

विषयः— आर्मी वेलफेयर हाउसिंग ऑर्गेनाईजेशन द्वारा ग्राम ठीकरिया तहसील सांगानेर खसरा नं. 843, 845, 847, 848, 790, 849, 850, 851, 863, 873, 698, 865, 876, 877, 878, 842, 874, 875, 879, 861, 869, 870, 871, 862, 860, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 699, 864, 867, 868, 872, 839, 846, 964, 838, 837, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 961, 962, 963, 971, 972, 973, 981, 982, 983, 689, 689 / 1168, 692, 692 / 1165, 693, 694, 695, 695 / 1166 कुल किता 71 कुल रकबा 29.18 हेक्टयर भूमि पर निजी खातेदारी की आवासीय योजना " INDUS ARCADIA" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—11

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— प्रकरण मे आवेदित भूमि पर जविप्रा द्वारा आवासीय एकल पट्टा दिनांक 22.10.2021 को जारी किया जा चुका है।

धारा 90ए आदेश की दिनांक :— " " " " " "

ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 14.06.2024

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण		पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		आर्मी वेलफेयर हाउसिंग ऑर्गेनाईजेशन, कश्मीर हाउस, राजाजी मार्ग, नई दिल्ली—11 जरिये मुख्त्यारआम मुईनुदीन कागजी पता 1 / 282, ग्रामोधोग रोड़, सांगानेर, जयपुर		—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम ठीकरिया तहसील सांगानेर खसरा नं. 843, 845, 847, 848, 790, 849, 850, 851, 863, 873, 698, 865, 876, 877, 878, 842, 874, 875, 879, 861, 869, 870, 871, 862, 860, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 699, 864, 867, 868, 872, 839, 846, 964, 838, 837, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 961, 962, 963, 971, 972, 973, 981, 982, 983, 689, 689 / 1168, 692, 692 / 1165, 693, 694, 695, 695 / 1166 कुल किता 71 कुल रकबा 29.18 हेक्टयर		—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90बी एवं 90ए से पूर्व	खसरा नं. व क्षेत्रफल	किस्म	—
			843, 845, 847, 848, 790, 849, 850, 851, 863, 873, 698, 865, 876, 877, 878, 842, 874, 875, 879, 861, 869, 870, 871, 862, 860, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 699, 864, 867, 868, 872, 839, 846, 964, 838, 837, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 961, 962, 963, 971, 972, 973, 981, 982, 983, 689, 689[illegible]68, 692, 692 / 1165, 693, 694,	संलग्न जमाबंदी अनुसार	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

			695, 695/1166 कुल किता 71 कुल रकबा 29.18 हेक्टयर		
		90बी एवं 90ए के पश्चात्	खसरा नं. व क्षेत्रफल	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	—
			843, 845, 847, 848, 790, 849, 850, 851, 863, 873, 698, 865, 876, 877, 878, 842, 874, 875, 879, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 699, 864, 867, 868, 872, 839, 846, 964, 838, 837, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 961, 962, 963, 971, 972, 973, 981, 982, 983, 689, 689/1168, 692, 692/ 1165, 693, 694, 695, 695/1166 कुल किता 65 कुल रकबा 27.95 हेक्टयर		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम ठीकरिया तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 698, 877, 869, 862, 874, 699, 868, 845, 790, 851, 865, 878, 870, 860, 875, 864, 872, 847, 849, 863, 876, 861, 871, 842, 879, 867, 843, 848, 850, 873, 839, 846, 964, 838, 837, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 961, 962, 963, 971, 972, 973, 981, 982, 983, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 689/1167, 689/1168, 692, 692/1165, 693, 694, 695, 695/1166 कुल किता 71 कुल रकबा 28.04 हैक्ट. में से जविप्रा सुविधा क्षेत्र, 9 मीटर, 18 मीटर, 30 मीटर व 60 मीटर सड़कों में आने वाली भूमि को कम करते हुए शेष 224130.44 वर्गमीटर भूमि का ग्रुप हॉउसिंग प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख जविप्रा द्वारा दिनांक 22.10.2021 को आर्मी वेलफेयर हॉउसिंग ऑर्गेनाईजेशन के पक्ष में जारी किया गया है। आवेदक आर्मी वेलफेयर हाउसिंग ऑर्गेनाईजेशन, कश्मीर हाउस, राजाजी मार्ग, नई दिल्ली–11 जरिये मुख्त्यारआम मुईनुदीन कागजी पता 1/282, ग्रामोद्योग रोड़, सांगानेर, जयपुर।		—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय	मूल पत्रावली के पृष्ठ संख्या 427, 429, 431, 433, 435, 437, 438, 442 व 463/सी	
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय योजना "INDUS ARCADIA"		538
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉं		538
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है		प्लाटेड ले–आउट है।		538

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

	अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		
~~9.~~	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	आवासीय योजना "INDUS ARCADIA" (प्लाटेड ले–आउट)	538
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय, यू–2 HIZ दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ एवं आवासीय (कंगिटगेंट) दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 प्रस्तावित 60 मीटर व 30 मीटर सड़क से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल अनुसार ZDP–16 की 60 मीटर सड़क से प्रभावित भमि क्षेत्रफल 23642.46 वर्गमीटर है।	
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–16 के अनुसार 60 मीटर सड़क से लगते हुए U-2 HIZ दर्शित है। यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर सड़क के सहारे–सहारे सड़क की चौड़ाई की आधी गहराई तक सेक्टर व्यवसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने बाबत सचिव महोदय जविप्रा द्वारा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 जारी की गई है। अतः जविप्रा की सेक्टर व्यवसायिक नीति के आधार पर प्रस्तावित योजना मानचित्र में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क से लगते हुए सेक्टर व्यवसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय, यू–2 HIZ दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार यू–2 HIZ भू–उपयोग में इंटीग्रेटेड टाउनशिप न्यूनतम 10 हैक्ट. पर अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि तक मुख्य अजमेर रोड से 12.0 मीटर ROW जिसमे 7.5 मीटर चौड़ाई में डामर रोड निर्मित है, से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनि ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	—
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (538/सी)		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	107337.54	43.89
2.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.	11424.38	04.67
3.	ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड	6881.55	02.81
4.	इन्फोर्मल	963.00	00.39
(A)	**योग**	**126606.47**	**51.76**
5.	पार्क	24455.96	10.00
6.	पब्लिक यूटिलिटी	12227.99	5.00
7.	सुविधा क्षेत्रफल	12227.99	5.00
8.	ठोस कचरा प्रबंधन/मोबाईल टॉवर/पी.यू.	259.16	00.11
9.	योजना सड़क	68768.39	28.13
(B)	**योग**	**117939.49**	**48.24**
	कुल योजना क्षेत्र (A+B)	**244545.96**	**100.00**
	सेक्टर व्यवसायिक क्षेत्रफल की गणना		
1.	खातेदार सेक्टर व्यवसायिक भूखण्ड	10868.32	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

		खातेदार सेक्टर व्यवसायिक भूखण्ड	667.06	25.00
		खातेदार 9 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	278.13	
	2.	जविप्रा सेक्टर व्यवसायिक भूखण्ड	9985.17	24.97
		जविप्रा सेक्टर आवासीय भूखण्ड	534.74	
		जविप्रा 9, 12, 18 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	1278.16	
	3.	ZDP–16 की 60 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	23642.46	50.03
	(C)	**सेक्टर सड़क व सेक्टर व्यवसायिक का कुल क्षेत्रफल**	**47254.04**	**100.00**
		कुल आवेदित योजना क्षेत्र (A+B+C)	**291800.00**	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना 10 हैक्ट. की होने के कारण टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार योजना में आवासीय क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई. जी. के भूखण्ड सृजित किये गये है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	आवासीय योजना का सृजन किया जा रहा है। अतः लागू नहीं है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नही है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	प्रकरण में उप विभाजन हेतु प्रस्तावित मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 25000 वर्गगज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति ली जानी अपेक्षित है।	–
32.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u> पत्रावली के पैरा /एन पर की गई है।		

33\. **<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>**

1. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत मानचित्र पठनीय नही है। अतः प्रकरण में पठनीय मानचित्र पर ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी–एलपी की 289वीं बैठक दिनांक 11.12.2020 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था। उक्त बैठक में लिये गये निर्णयानुसार प्रश्नगत भूमि में से गुजर रही जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक के अलाईन्मेंट तथा उक्त सडक पर पूर्व किये गये कमिटमेंट के अनुसार सडक से प्रभावित भूमि का सम्पूर्ण भाग को नो–कन्स्ट्रक्शन एरिया अंकित करते हुए लीजडीड व मानचित्र दिनांक 22.10.2021 को जारी किया गया है। वर्तमान में प्रश्नगत सडक के संबंध में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा निर्णय लिया जा चुका है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पूर्व जारी साईट प्लान के अनुसार ही प्रकरण प्रस्तुत किया गया है। अतः प्रश्नगत भूमि के उक्त अलाईन्मेंट को अंकित करते हुए उक्त बैठक में लिये गये निर्णय अनुसार संशोधित साईट प्लान जारी किया जाना प्रस्तावित है, तत्पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आर्मी वेलफेयर हाउसिंग ऑर्गेनाईजेशन द्वारा प्रस्तुत किया गया है। अतः वर्तमान में उक्त आर्मी वेलफेयर हाउसिंग ऑर्गेनाईजेशन की बोर्ड बैठक [illegible] भूमि [illegible] में प्रस्तावित किये जाने का निर्णय लिया गया है एवं ऑर्गेनाईजेशन के उस व्यक्ति जिस [illegible] कार्यवाही हेतु

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

आवेदन प्रस्तुत किया गया है, के पद एवं ऑर्गेनाईजेशन के दस्तावेज जिसमें उक्त व्यक्ति को सम्पूर्ण कार्यवाही करते हेतु अनुमति प्रदान की गई है, की प्रति अपेक्षित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में कुछ भूखण्डों पर न्यायिक वाद–विवाद होना जोन द्वारा अवगत करवाया गया है, उक्त वाद–विवाद वर्तमान में न्यायालय के अधीन होना अवगत करवाया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में न्यायालय में हो रहे वाद–विवाद की भूमि एवं उक्त भूमि से प्रभावित अन्य भूखण्ड को छोडते हुए ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। उपरोक्त अंकित भूमि एवं भूखण्ड का न्यायालय में हो रहे वाद–विवाद के अंतिम निर्णय के अध्याधीन रहेंगे। उक्त भूमि एवं भूखण्डों को रहन में भी नही रखा जावेगा एवं उक्त भूमि में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि के समान क्षेत्रफल के भूखण्ड को भी वर्तमान में पृथक से आरक्षित रखा जावेगा। जोन द्वारा मानचित्र जारी वाद–विवाद के अंतिम निर्णय के उपरान्त जारी किये जाने का उल्लेख किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत भूमि पर आपत्ति दर्ज है। जोन द्वारा उक्त आपत्ति उपरोक्त बिन्दु सं. 03 में अंकित वाद–विवाद से संबंधित होने का उल्लेख किया गया है। प्राप्त आपत्ति में चार खसरों पर स्टे आदेश का अंकन किया गया है किन्तु शेष खसरों के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त आपत्ति में स्टे अंकित खसरों के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण मे भिन्न–भिन्न धारा 90बी एवं 90ए के आदेशों मे सम्मिलित भूमि पर आवासीय योजना प्रस्तावित की गई है। उक्त धारा 90बी/90ए की भूमि मे से खसरा नम्बर 698, 877, 869, 862, 874, 699, 868, 845, 790, 851, 865, 878, 870, 860, 875, 864, 872, 847, 849, 863, 876, 861, 871, 842, 879, 867, 843, 848, 850, 873 क्षेत्रफल 11.88 हैक्टे. (सडक एवं 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि छोडने के पश्चात् शेष 110479.93 वर्गमीटर भूमि) पर ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल पट्टा दिनांक 07.04.2010 को आर्मी वेलफेयर हाउसिंग ऑर्गेनाईजेशन के पक्ष मे जारी किया गया। तत्पश्चात् दिनांक 22.10.2021 को धारा 90बी/90ए मे सम्मिलित शेष क्षेत्रफल को मिलाते हुये कुल क्षेत्रफल 28.04 हैक्टे. मे से सुविधा क्षेत्र एवं विभिन्न सडकों से प्रभावित भूमि को छोडते हुये शेष 224130.00 वर्गमीटर भूमि की संशोधित लीजडीड जारी की गई। वर्तमान मे विकासकर्ता द्वारा उक्त जारी लीजडीड की सम्पूर्ण भूमि को राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 31.08.2021 के तहत् उपविभाजन की कार्यवाही करते हुए आवासीय योजना अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। उक्त के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजन शुल्क लेते हुए टाउनशिप पॉलिसी–2010 के क्रम में कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रकरण मे दिनांक 02.07.2013 को जारी धारा 90ए के आदेश मे सम्मिलित भूमि खसरा नम्बर 689/1168, 689/1167, 692, 692/1165, 693, 694, 695 एवं 695/1166 कुल क्षेत्रफल 1.14 हैक्टे की भूमि को योजना मानचित्र मे सम्मिलित किया गया हैं। पूर्व मे जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान एवं लीजडीड मे उक्त खसरों का अंकन किया गया है, परन्तु प्रश्नगत खसरों की भूमि को कुल क्षेत्रफल मे एवं साईट प्लान मे अंकित ड्राईंग मे सम्मिलित नही किया गया है। उक्त के अतिरिक्त पत्रावली की नोटशीट में भी उक्त भूमि के क्षेत्रफल की गणना के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। पूर्व मे ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल पट्टे की कार्यवाही कुल 28.04 हैक्टे. पर की गई थी। वर्तमान मे विकासकर्ता द्वारा दिनांक 02.07.2013 को जारी धारा 90ए के आदेशों की भूमि क्षेत्रफल 1.14 हैक्टे. को सम्मिलित करते हुये कुल 29.18 हैक्टे. पर योजना प्रस्तुत की गई है। उपरोक्त के क्रम मे प्रश्नगत प्रकरण मे पुनर्गठन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रश्नगत प्रकरण में लीजडीड वर्ष–2021 में जारी है। अतः प्रकरण मे पुर्नग्रहण राशि एवं बकाया अन्य राशि की सुनिश्चितता तथा भवन मानचित्र यदि भूखण्ड पर जारी किये गये है उक्त को निरस्त किये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व जारी एकल भूखण्ड में अतिरिक्त 1.14 हैक्टे भूमि सम्मिलित करते हुए कुल 29.18 हैक्टे भूमि पर योजना प्रस्तावित होने प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार 10 हैक्टे. से अधिक की योजनाओं हेतु विकासकर्ता का पंजीयन एवं डी.पी.आर. होना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण मे विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र एवं योजना की डी.पी.आर. प्रस्तुत नहीं की गई है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

10. जोन की रिपोर्ट अनुसार राजस्व रिकार्ड अनुसार आवेदित खसरा का कुल क्षेत्रफल 29.18 हैक्ट. है व पूर्व में जारी साईट प्लान एवं राजस्व मानचित्र मे भिन्नता दर्शित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में राजस्व रिकॉर्ड में अंकित खसरा सीमा जिस पर आवेदक का कब्जा है, पर ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। अतः प्रकरण में कुल भूमि के राजस्व रिकार्ड अनुसार क्षेत्रफल व खसरा सुपरइम्पोजिशन के आधार पर ले–आउट प्लान अनुमोदन किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

11. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर एवं 30 मीटर सडक से प्रभावित है। आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना में U-2 HIZ एवं आवासीय (कमिटमेंट) दर्शित है। जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौडी सडकों पर सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी रखे जाने का निर्णय लिया गया है। जोन द्वारा प्रस्तावित योजना मानचित्र मे 60 मीटर सडक के सहारे यू–2 भू–उपयोग मे जविप्रा की सेक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार जविप्रा एवं विकासकर्ता के मध्य 75:25 का अनुपात रखते हुये भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है, परन्तु जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के सहारे दर्शित कमिटमेंट भाग मे सेक्टर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित नही किये गये है। पूर्व में अन्य प्रकरणों में आवेदक द्वारा सम्पूर्ण भाग पर आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित करते हुए फ्रन्टेज चार्जेज दिये गये है अथवा सैक्टर सडक में हुए सैक्टर कॉमर्शिल प्रस्तावित किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में उपरोक्त तथ्यों के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

12. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी में प्रस्तावित सडकों के सम्पूर्ण क्षेत्रफल को जविप्रा के खाते में प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण में दोनों ओर एक–एक सडकें ही जविप्रा के खाते में दर्ज किया जावें शेष सडकों को खातेदार के खाते में दर्ज किया जाना प्रस्तावित है।

13. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे आवेदित भूमि दो भागों मे प्रस्तावित है। उक्त दोनो भागों के सम्पर्क हेतु खसरा नम्बर 698/1164 एवं 694/1163 को खातेदारों द्वारा सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किया गया है। प्रकरण मे उक्त दोनो खसरो की भूमि के जविप्रा मे सडक हेतु नामान्तरण दर्ज होने एवं उक्त भाग पर 9 मीटर सडक निर्मित होने तथा शेष भाग को वृक्षारोपण/हरित के रूप में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रश्नगत प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है।

14. मास्टर विकास योजना–2025 के वाॅल्यूम–4 डीपीरीआर के अनुसार 18 मीटर एवं इससे चौडी सडकों के जंक्शन पर मिश्रित एवं व्यावसायिक उपयोग के भूखण्ड सृजित नही किये जा सकते है। उक्त प्रावधान के क्रम मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक एवं योजना की प्रस्तावित आंतरिक 18 मीटर सडक के जंक्शन पर प्रस्तावित सेक्टर व्यावसायिक भूखण्ड संख्या एस.आर.–1 व एस.आर.–2 को आवासीय भूखण्डों के रूप मे प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

15. प्रकरण मे पूर्व मे जारी एकल पट्टे की लीजडीड एवं साईट प्लान को जविप्रा मे समर्पित किये जाने उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

16. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी.(एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित नही किया गया है। उक्त के अतिरिक्त दुकानों को भूखण्ड की सीमा तक प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित भूखण्डो मे पार्किंग एवं आवागमन हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। प्रकरण मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे प्रस्तावित दुकानो, पाथ–वे एवं पार्किंग को यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाकर प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त पार्क–बी को पार्किंग में सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है।

17. प्रश्नगत मानचित्र में प्रस्तावित 100 मीटर से अधिक लम्बाई की [illegible] प्रस्तावित किया गया है, जिन्हे 12 मीटर किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

18. प्रश्नगत मानचित्र में 6 मीटर सडकों को योजना की सीमा तक प्रस्तावित किया गया है। योजना की सीमा पर केवल न्यूनतम 9 मीटर सडक प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित हैं।
19. प्रश्नगत योजना में खसरा नं. 863 गै.मु.वाह है। उक्त खसरें को रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुले के रूप में रखा जाना प्रस्तावित है।
20. प्रश्नगत योजना में 60 मीटर सडक के उत्तरी भाग का सम्पूर्ण पार्क की भूमि योजना के अंतिम छोर पर प्रस्तावित किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
21. प्रश्नगत योजना में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्डों की न्यूनतम चौडाई 4.5 व 6.00 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है।
22. प्रश्नगत योजना में सुविधा क्षेत्र–बी एवं एलआईजी के भूखण्डों के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक सामान्य भूखण्डों हेतु प्रस्तावित पार्क तक प्रस्तावित किया गया है। उक्त सडक की लम्बाई 100 मीटर से अधिक होने के क्रम में उक्त सडक को 12 मीटर किया जाना उचित होगा।
23. पूर्व अनुमोदित योजना में प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक से सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
24. प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा योजना में प्रस्तावित 9 मीटर सडकों को पूर्व अनुमोदित योजना शिवाला तक प्रस्तावित किया गया है किन्तु उक्त भाग में दो 9 मीटर सडकें के सामने भूखण्ड प्रस्तावित है तथा जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के पूर्वी भाग में प्रस्तावित 9 मीटर सडक पूर्व अनुमोदित योजना से मेल करती है अथवा नही स्पष्ट नही किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
25. प्रश्नगत योजना के उत्तरी भाग में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र–बी, सी के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक का अलाईन्मेंट भूखण्ड सं. 773, 774 से मेल नही करता है। अतः उक्त जंक्शन को मिलाते हुए योजना प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है।
26. पूर्व अनुमोदित योजना ओमेक्स सिटी एवं शिवाला की सीमा से ऑवरलैप नही होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
27. प्रकरण में पूर्व में जारी ग्रुप हाउसिंग के एकल पट्टे की भूमि पर योजना प्रस्तावित की गई है। नविवि के परिपत्र दिनांक 18.05.2018 के अनुसार प्रकरण मे उपविभाजन शुल्क एवं अन्य शुल्क लिया जाना एवं उपविभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल 25000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
28. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से अधिक होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प. 8(36)नविवि/एनएएवपी/2014 पार्ट जयपुर दिनांक 20.01.2020 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार प्रस्तावित योजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भूखण्डों के सामने 9.0 मीटर, 7.50 मीटर व 6 मीटर की सड़के प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
29. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
30. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व जारी एकल पट्टे की भूमि तथा वर्ष–2013 में जारी 90ए के आदेश की भूमि को सम्मिलित करते हुए आवासीय योजना प्रस्तावित की गई है। आवेदक द्वारा पूर्व जारी लीजडीड में अंकित सुविधा क्षेत्र की भूमि को प्रश्नगत योजना में यथावत प्रस्तावित किया गया है। पूर्व जारी एकल पट्टे को बीपीसी–[illegible] 11.12.2020 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था। उक्त [illegible] में लिये

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

गये निर्णयानुसार प्रश्नगत भूमि में से गुजर रही जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक के अलाईन्मेंट तथा उक्त सडक पर पूर्व किये गये कमिटमेंट के अनुसार सडक से प्रभावित भूमि एवं उक्त के मध्य प्रस्तावित सम्पूर्ण भू–भाग को नो–कन्स्ट्रकशन एरिया अंकित करते हुए लीजडीड व मानचित्र दिनांक 22.10.2021 को जारी किया गया है। वर्तमान में प्रश्नगत भूमि के भाग में उक्त सम्पूर्ण भाग पर प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक पर पूर्व कमिटमेंट में प्रस्तावित सडक को एक ओर एवं जोनल विकास योजना की सडक को दूसरी ओर से मिलाते हुए प्रस्तावित करने का निर्णय लिया जा चुका है किन्तु उक्त निर्णय के क्रम में प्रकरण में संशोधित लीजडीड/मानचित्र जारी नही किया गया है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार भूमि का क्षेत्रफल 10 हैक्ट़ से अधिक हो रहा है किन्तु प्रकरण में डवलपर्स रजिस्ट्रेशन एवं डीपीआर प्रस्तुत नही की गई है। उक्त के अतिरिक्त आर्मी वेलफेयर हाउसिंग ऑर्गेनाईजेशन की बोर्ड बैठक के निर्णय जिसमें उक्त भूमि को योजना में प्रस्तावित किये जाने का निर्णय लिया गया है एवं ऑर्गेनाईजेशन के उस व्यक्ति जिसने कार्यवाही हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है, के पद एवं ऑर्गेनाईजेशन की उक्त व्यक्ति के नाम पावर अटोर्नी भी संलग्न नही की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में न्यायिक वाद–विवाद एवं आपत्ति दर्ज होने का भी उल्लेख किया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि उक्त आपत्ति का निस्तारण किया जा चुका है एवं वाद–विवाद में अंकित खसरों पर प्रस्तावित भूखण्ड एवं पहुँच को वाद–विवाद समाप्त होने के पश्चात् ही उक्त भूखण्डों/उक्त खसरों से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड जारी करने का उल्लेख करते हुए मानचित्र जारी किया जा सकता है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03, 04, 06, 07, 08, 09, 10, 12 से 19 व 21 से 23, 25 से 28, को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "INDUS ARCADIA" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रश्नगत प्रकरण में जारी होने वाला मानचित्र पठनीय मानचित्र जो कि जोन में पदस्थापित कनिष्ठ अभियंता एवं राजस्व शाखा के अधिकारी से प्रमाणित की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी–एलपी की 394वीं बैठक दिनांक 06.05.2025 में प्रश्नगत भूमि में से गुजर रही जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक के अलाईन्मेंट को अंकित करते हुए संशोधित साईट प्लान जारी किया जावें तत्पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आर्मी वेलफेयर हाउसिंग ऑर्गेनाईजेशन की बोर्ड बैठक के निर्णय जिसमें उक्त भूमि को योजना में प्रस्तावित किये जाने का निर्णय लिया गया है एवं ऑर्गेनाईजेशन से उस व्यक्ति जिसने कार्यवाही हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है, के पद एवं ऑर्गेनाईजेशन की उक्त व्यक्ति के नाम से पावर ऑफ अटोर्नी प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण 10 हैक्ट़ से अधिक होने के क्रम में विकासकर्ता का पंजीयन एवं डीपीआर प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

5. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित कुछ खसरों पर न्यायिक वाद–विवाद होने एवं उक्त वाद–विवाद वर्तमान में न्यायालय के अधीन होना अवगत करवाया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में न्यायालय में हो रहे वाद–विवाद की भूमि एवं उक्त भूमि से प्रभावित अन्य भूखण्ड को छोडते हुए ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें एवं उक्त भूखण्डों को रहन में भी नही रखा जावेगा तथा उक्त भूमि में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि के समान क्षेत्रफल के भूखण्ड को भी वर्तमान में पृथक से आरक्षित रखा जावे। उक्त भूखण्डों को प्रकरण में न्यायिक वाद–विवाद समाप्त होने के पश्चात् ही मुक्त किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।

6. प्रश्नगत प्रकरण में प्राप्त आपत्ति के निस्तारण की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

7. प्रकरण मे पूर्व मे जारी एकल पट्टे की लीजडीड एवं साईट प्लान को जविप्रा मे समर्पित किये जाने उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।

8. प्रश्नगत प्रकरण में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ जारी लीजडीड की भूमि पर योजना प्रस्तावित होने के क्रम में नियमानुसार उपविभाजन शुल्क लिया जावें।

9. प्रश्नगत प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 02.07.2013 को जारी धारा 90ए के आदेशों की भूमि क्षेत्रफल 1.14 हैक्टे. को सम्मिलित करते हुये कुल 29.18 हैक्टे. पर योजना प्रस्तुत की गई है। उपरोक्त के क्रम मे प्रश्नगत प्रकरण मे पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।

10. प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व में पुर्नग्रहण शुल्क अथवा बकाया अन्य शुल्क की सुनिश्चितता तथा पूर्व में जारी एकल पट्टे पर भवन मानचित्र जारी किये जाने की स्थिति में उक्त को निरस्त किये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

11. प्रश्नगत प्रकरण में राजस्व रिकॉर्ड में अंकित खसरा सीमा एवं क्षेत्रफल जिस पर आवेदक का कब्जा है, पर ही मानचित्र जारी किया जावें।

12. प्रश्नगत भूमि को कमिटमेंट के आधार पर आवासीय मास्टर विकास योजना में आवासीय अंकित किया गया है। आस–पास की सम्पूर्ण भूमि यू–2 क्षेत्र में दर्शित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में गुजर रही जोनल विकास योजना की 30 मीटर व 60 मीटर सडकों के सहारे दर्शित कमिटमेंट भाग मे प्रस्तावित भूखण्डों पर फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें अथवा सैक्टर कॉमर्शियल प्रस्तावित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

13. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी में प्रस्तावित सडकों के सम्पूर्ण क्षेत्रफल को जविप्रा के खाते में प्रस्तावित किया जावें एवं प्रकरण में दोनों ओर एक–एक सडकें ही जविप्रा के खाते में दर्ज की जावें शेष सडकों को खातेदार के खाते में दर्ज करते हुए सैक्टर व्यावसायिक की गणना की जावें।

14. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे आवेदित भूमि दो भागों मे प्रस्तावित है। उक्त दोनो भागों के सम्पर्क हेतु सडक हेतु निःशुल्क समर्पित भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु नामान्तरण दर्ज होने एवं उक्त भाग पर 9 मीटर सडक निर्मित होने तथा शेष भाग को क्षेत्रफल ... के रूप में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रश्नगत

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

प्रकरण में भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें।

15. प्रश्नगत मानचित्र में प्रस्तावित 100 मीटर से अधिक लम्बाई की सडकों को 9 मीटर के स्थान पर 12 मीटर किया जावें।

16. प्रश्नगत मानचित्र में 6 मीटर सडकों को योजना की सीमा तक प्रस्तावित किया गया है। योजना की सीमा पर केवल न्यूनतम 9 मीटर सडक ही प्रस्तावित की जावें।

17. प्रश्नगत योजना के मध्य स्थित खसरा नं. 863 गै.मु.चाह की भूमि को रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुले के रूप में प्रस्तावित किया जावें।

18. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्डों की न्यूनतम चौडाई 4.5 व 6.00 मीटर रखा जावें।

19. प्रश्नगत योजना में सुविधा क्षेत्र–बी एवं एलआईजी के भूखण्डों के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक सामान्य भूखण्डों हेतु प्रस्तावित पार्क तक प्रस्तावित किया गया है। उक्त सडक की लम्बाई 100 मीटर से अधिक होने के क्रम में उक्त सडक को 12 मीटर किया जावें।

20. पूर्व अनुमोदित योजना में प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक से सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।

21. प्रकरण मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे पार्क–बी को पार्किंग में सम्मिलित किया जाकर प्रस्तावित दुकानो, पाथ–वे एवं पार्किंग को यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार प्रस्तावित करते हुए संशोधन किया जावें।

22. प्रश्नगत योजना के उत्तरी भाग में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र–बी, सी के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक का अलाईन्मेंट भूखण्ड सं. 773, 774 से मिलाते हुए योजना प्रस्तावित की जावें।

23. पूर्व अनुमोदित योजना ओमेक्स सिटी एवं शिवाला की सीमा से ऑवरलैप नही होने की सुनिश्चितता तथा शिवाला योजना में प्रस्तावित सडकों को प्रश्नगत योजना मे निरन्तरता में कायम करते हुए मानचित्र जारी किया जावें।

24. पूर्व जारी एकल भूखण्ड भूखण्ड का क्षेत्रफल 25000 वर्गमीटर से अधिक होने एवं वर्तमान में उक्त भूखण्ड को उपविभाजित करते हुए योजना प्रस्तावित करने तथा प्रकरण में पूर्व जारी एकल भूखण्ड के साथ अतिरिक्त धारा 90ए की भूमि को सम्मिलित किये जाने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।

25. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।

26. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

27. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

28. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–05(395/13.05.2025)</u>

विषयः– राजेन्द्र पुत्र माला राम, जाति बलाई, निवासी ग्राम झालरा, तहसील ...	जोन–11

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

नांगल, जिला सीकर द्वारा ग्राम रेनवाल, तहसील माधोराजपुरा, जिला जयपुर ग्राम रेनवाल, तहसील माधोराजपुरा, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1239 रकबा 1.2645 हैक्ट., खसरा नम्बर 3490/1269 रकबा 0.1265 हैक्ट., कुल किता 2 कुल रकबा 1.3910 हैक्ट. की आवासीय योजना **'प्लैटिनम एन्कलेव'** के अनुमोदन बाबत।	

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 27.02.2025

धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 08.04.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 23.04.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

<table>
<tr><th>क्र.सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृष्ठ संख्या</th></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">राजेन्द्र पुत्र माला राम, जाति बलाई, निवासी ग्राम झालरा, तहसील नीम का थाना, दयाल की नांगल, जिला सीकर द्वारा ग्राम रेनवाल, तहसील माधोराजपुरा, जिला जयपुर</td><td>—</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम रेनवाल, तहसील माधोराजपुरा, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1239 रकबा 1.2645 हैक्ट., खसरा नम्बर 3490/1269 रकबा 0.1265 हैक्ट., कुल किता 2 कुल रकबा 1.3910 हैक्ट.</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="8">3.</td><td rowspan="8">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="3">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">—</td></tr>
<tr><td>1239</td><td>1.2645</td><td>बारानी 3</td></tr>
<tr><td>3490/1269</td><td>0.1265</td><td>बारानी 3</td></tr>
<tr><td rowspan="5">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="5">—</td></tr>
<tr><td>1239</td><td>1.2645</td><td rowspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>3490/1269</td><td>0.1265</td></tr>
<tr><td>कुल किता 2</td><td>कुल 1.3910 है.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम रेनवाल, तहसील माधोराजपुरा, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1239 रकबा 1.2645 हैक्ट., खसरा नम्बर 3490/1269 रकबा 0.1265 हैक्ट., कुल किता 2 कुल रकबा 1.3910 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 08.04.2025 को राजेन्द्र पुत्र माला राम, जाति बलाई, निवासी ग्राम झालरा, तहसील नीम का थाना, दयाल की नांगल, जिला सीकर द्वारा ग्राम रेनवाल, तहसील माधोराजपुरा, जिला जयपुर के पक्ष में पारित किया गया है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>—</td></tr>
<tr><td>6</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>—</td></tr>
<tr><td>7</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>—</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

	नहीं।		
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	—
9	एकल भूखण्ड ले-आउट/ प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल विकास योजना–16 अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की 18 मीटर सड़क से प्रभावित है।	—
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही हैं।	—
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है।	—
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में पहुँच मार्ग के लिए राजस्व रिकार्ड के अनुसार 18 मीटर से 44 मीटर चौड़ाई में गैर–मुमकिन रास्ता है, जिसका खसरा नम्बर 1270/3, 3553/1269, 3551/1269, 3521/1269 आदि है, उक्त रास्ता मुख्य ग्रामीण मार्ग है। वर्तमान में 12 मीटर ROW में 4 से 5 मीटर ग्रेवल रोड निर्मित है।	—
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नहीं।	—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	—
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23	आसपास की अनुमादित योजनाओं से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र		—
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	—
26	पृष्ठ संख्या 72/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है :–		

क्षेत्रफल विश्लेषण

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी	प्रतिशत
आवासीय	7771.13	55.87
इन्फोर्मल कॉमर्शियल	258.75	1.87
पार्क	696.11	5.00
ठोस कचना प्रबंधन + मोबाईल टावर + पी.यू	82.31	0.59
सडक	5101.71	36.67
कुल योजना क्षेत्रफल	**13910.00**	**100.00**
जमाबन्दी 90ए	13910.00	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही।	—
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	---
32	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–</u>**पत्रावली के पैरा 20/एन पर की गई है।		
33	**<u>बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–</u>**		

1. प्रश्नगत प्रकरण में पत्रावली में क्षेत्रफल विश्लेषण की जाँच हेतु सीडी संलग्न नहीं हैं जिसके कारण प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की जाँच किया जाना संभव नहीं हैं। प्रकरण में जोन स्तरीय समिति की रिपोर्ट में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण को समिति के समक्ष रखा जा रहा हैं। अतः प्रकरण में क्षेत्रफल की जाँच करने की जोन स्तर से सुनिश्चतता के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में से जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क गुजर रही हैं। जोन द्वारा प्रस्तुत जेड.डी.पी. पार्ट प्लान अनुसार उक्त 18 मीटर सड़क के एलाइनमेंट में आंशिक भिन्नता हैं। जोन द्वारा आवेदित भूमि के आस–पास के कमिटमेंट के संबंध में कोई टिप्पणी प्रस्तुत नहीं की हैं एवं उक्त 18 मीटर सड़क के एलाइनमेंट में भिन्नता किस आधार पर आ रही है के संबंध में भी कोई टिप्पणी प्रस्तुत नहीं की गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त 18 मीटर सड़क का एलाइनमेंट जोनल विकास योजना अनुसार रखते हुए उक्त सड़क के एलाइनमेंट से प्रभावित भूमि को सड़क हेतु जविप्रा में आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में खसरा संख्या 3553/1269 (किस्म गै.मु. रास्ता, जविप्रा के नाम दर्ज) स्थित हैं। प्रस्तुत पी.टी. सर्वे अनुसार उक्त गै.मु. रस्ते के खसरे में कच्चा रास्ता दर्शाया गया है जिसकी चौड़ाई के संबंध में जोन द्वारा निम्न टिप्पणी प्रस्तुत की गयी हैं "आवेदित भूमि में पहुँच मार्ग के लिए राजस्व रिकार्ड के अनुसार 18 मीटर से 44 मीटर चौड़ाई में गैर–मुमकिन रास्ता है, जिसका खसरा नम्बर 1270/3, 3553/1269, 3551/1269, 3521/1269 आदि है, उक्त रास्ता मुख्य ग्रामीण मार्ग है। वर्तमान में 12 मीटर ROW में 4 से 5 मीटर ग्रेवल रोड निर्मित है।"
   उक्त कच्चा रास्ता उत्तर दिशा में जेड.डी.पी. की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क से दक्षिण दिशा में खसरा संख्या 3554/1269 (किस्म गै.मु. नहर, सिंचाई विभाग के नाम दर्ज) से होते हुए ग्राम रेनवाल तक जाता हैं। उक्त खसरा 3554/1269 की ऑनलाइन जमाबंदी पर निम्न टिप्पणी की गयी हैं *"श्रीमान तहसीलदार सा.फागी के आदेश क्रमांक/एलआर/11/324 दि.25/4/11 के अनुसार ख.न.3545/672 में 100/100 , 97/31 अर्थात 13007 वर्ग.फीट अर्थात लगभग 9 बिस्वा भूमि दरगाह सलीमशाह की मजार कब्र बनी हुई है. जो वक्फ बोर्ड की सम्पति है।"* अतः प्रकरण में उक्त कच्चा रास्ता जो की खसरा संख्या 3553/1269 में से गुजर रहा हैं के चौड़ाई के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

   प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि को उपलब्ध करवाई गई विद्यमान सडक का मौके पर न्यूनतम 12 मीटर मार्गाधिकार में बी.टी सडक होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
4. बिन्दु सं. 03 की सुनिश्चितता करने के पश्चात् गै.मु.नहर के खसरें पर राजस्व रिकॉर्ड में अंकित टिप्पणी अनुसार कल्वर्ट बनाया जा सकता है अथवा नही के संबंध में संबंधित विभाग से एनओसी प्राप्त करते हुए उक्त नहर पर बनाये जाने वाले कल्वर्ट का डिजाईन संबंधित विभाग से अनुमोदित होने व निर्मित होने एवं बिन्दु सं. 03 पर सडक निर्मित होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
5. बिन्दु सं. 03 पर निर्णय अनुसार विद्यमान सडक के अलाईनमेंट एवं मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत योजना के पश्चिमी भाग में गै.मु.रास्ते की चौडाई लगभग 30 मीटर व कुछ स्थानों पर उक्त से भी अधिक प्राप्त हो रहा है। उपरोक्त के क्रम में प्रश्नगत योजना में उक्त सडक पर स्थित भूखण्ड पर कितना सैटबेक कायम किया जाना है, उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार प्रस्तावित आवासीय भूखंड संख्या 61, 62, 69 एवं 72 के मध्य स्टेगर्ड जंक्शन बन रहा हैं। उक्त स्टेगर्ड जंक्शन को हटाते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं।
8. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार प्रस्तावित आवासीय भूखंड संख्या 79 एवं 80 की गहराई एवं चौड़ाई का अनुपात भवन मापदंडो के अनुरूप नहीं हैं। अतः प्रकरण में उक्त भूखंडो की रिप्लानिंग कर योजना में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं।
9. प्रश्नगत प्रकरण में योजना में एक ही मोबाईल टावर प्रस्तावित किया गया है। आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 1.39 हैक्ट. है। योजना का क्षेत्रफल 01 हैक्ट. से अधिक होने के क्रम में नियमानुसार दो टावर प्रस्तावित किये

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

जाने आवश्यक है। अतः प्रकरण में एक और मोबाईल टावर हेतु भूमि प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल. पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
13. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में खसरा नं. 3553/1269 (किस्म गै.मु. रास्ता, जविप्रा के नाम दर्ज) स्थित हैं। जोन द्वारा अवगत करवाया गया है कि मौके पर विद्यमान सडक राजस्व रिकार्ड के अनुसार 18 मीटर से 44 मीटर चौड़ाई में गैर–मुमकिन रास्ता के रूप में विद्यमान है, एवं उक्त सडक पर खसरा नम्बर 1270/3, 3553/1269, 3551/1269, 3521/1269 आदि है, उक्त रास्ता मुख्य ग्रामीण मार्ग है। वर्तमान में उक्त सडक 12 मीटर मार्गाधिकार में 4 से 5 मीटर ग्रेवल रोड निर्मित है किन्तु पी.टी. सर्वे अनुसार उक्त गै.मु. रस्ते के खसरे में कच्चा रास्ता दर्शाया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि वर्तमान में प्रश्नगत भूमि को पक्की सडक से पहुॅच उपलब्ध हो रही है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को यह भी अवगत करवाया गया कि मौके पर उक्त सडक की चौडाई 18 मीटर से 44 मीटर तक उपलब्ध हो रही है किन्तु अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर व उक्त खसरें/विद्यमान सडक के मध्य से 9–9 मीटर दोनों ओर न्यूनतम कायम किया जाना उचित होगा। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को गै.मु.नहर में से होते हुए पहुॅच उपलब्ध करवाई गई है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि को पहुॅच भूमि के उत्तरी–पश्चिमी दिशा में स्थित राजस्व ग्राम से प्राप्त हो रही है। प्रश्नगत भूमि के दक्षिण में स्थित सिचाई विभाग के खसरें की भूमि से प्रश्नगत भूमि तक का पहुॅच मार्ग प्रभावित नही है। अतः उक्त प्रस्तावित पहुॅच को मान्य किया जा सकता है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 07 से 11 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय योजना ''प्लैटिनम एन्कलेव'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल की भूमि जो कि आवेदक के कब्जे में है की पुनः सुनिश्चतता करने के पश्चात ही प्रकरण अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में विद्यमान रास्ते के मध्य से प्रश्नगत भूमि की ओर न्यूनतम 9 मीटर चौडाई में भूमि सडक हेतु प्रस्तावित करते हुए एवं जहां मौके पर अधिक उपलब्ध हो उक्तानुसार कायम करते हुए सडक मार्गाधिकार कायम किया जावें एवं उक्त से प्रभावित भूमि को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
3. प्रश्नगत योजना के मध्य से गुजर रही 18 मीटर [illegible] को ज़ोनल विकास योजना अनुसार कायम करते हुए उक्त से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

समर्पित करवाई जावें।

4. प्रश्नगत योजना के उत्तरी भाग में प्रस्तावित पार्क एवं गै.मु.रास्ते के खसरें की भूमि एवं जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक व गै.मु.रास्ते के खसरें की भूमि पर नियमानुसार रेडियस ऑफ कर्वेचर प्रस्तावित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। उपरोक्त हो रहे संशोधन के क्रम में 5 प्रतिशत पार्क कायम किया जावें एवं फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में भूखण्ड सं. का आधा भाग सम्मिलित किया जावें।
5. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार प्रस्तावित आवासीय भूखंड संख्या 61, 62, 69 एवं 72 के मध्य स्टेगर्ड जंक्शन को हटाते हुए संशोधित योजना मानचित्र प्राप्त किया जावें।
6. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार प्रस्तावित आवासीय भूखंड संख्या 79 एवं 80 की गहराई एवं चौड़ाई का अनुपात भवन मापदंडो के अनुरूप नहीं हैं। अतः प्रकरण में उक्त दोनों भूखंडो को एक भूखण्ड के रूप में प्रस्तावित करते हुए संशोधन किया जावें।
7. प्रस्तावित योजना में 2 मोबाईल टावर हेतु भूमि प्रस्तावित की जावें।
8. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
9. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
11. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–06(395/13.05.2025)

विषयः– वेदार्श आई.एस.रियल लैण्ड टू होम एक्सपर्टस एल.एल.पी जरिये अधिकृत पार्टनर श्री संजय कुमार पूनिया पुत्र श्री रामचन्द्र पूनिया द्वारा ग्राम रेनवाल, तहसील माधोराजपुरा, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1445 रकबा 0.3161 हैक्ट. भूमि पर निजी खातेदारी की आवासीय योजना "आई.एस. प्राईड सिटी–प्रथम" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 08.02.2025

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 11.03.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 27.03.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	वेदार्श आई.एस.रियल लैण्ड टू होम एक्सपर्टस एल.एल.पी जरिये अधिकृत पार्टनर श्री संजय कुमार पूनिया	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

			रामचन्द्र पूनिया पंजीकृत कार्यालय 52–ए, शांति विहार कॉलोनी, कल्याणपुरा, मानसरोवर, जयपुर			
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम रेनवाल, तहसील माधोराजपुरा, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1445 रकबा 0.3161 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			1445	0.3161	बारानी 2	
			कुल किता 01	0.3161 **हैक्ट.**		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	—
			1445	0.3161		
			कुल किता 01	0.3161 **हैक्ट.**		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम रेनवाल, तहसील माधोराजपुरा, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1445 रकबा 0.3161 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 11.03.2025 वेदार्श आई.एस.रियल लैण्ड टू होम एक्सपर्टस एल.एल.पी जरिये अधिकृत पार्टनर श्री संजय कुमार पूनिया पुत्र श्री रामचन्द्र पूनिया के पक्ष मे पारित किये गये है।			—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			—
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय			—
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरुप है अथवा नहीं।		हॉं			—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट है।			—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		प्लाटेड ले–आउट है।			—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।			—
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।			—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 के [illegible] है।			—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की किसी भी सड़क से प्रभावित नही है।	—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि तक मुख्य मार्ग से 12 मीटर ROW में जिसमें 4.5 मीटर डामर सड़क निर्मित है से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा मे खसरा नम्बर 1389 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (101/सी)**		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	1846.24	58.41
2.	इन्फार्मल कमर्शियल	92.59	02.93
3.	व्यवसायिक	97.07	03.07
	योग (1 – 3)	**2035.90**	**64.41**
4.	पार्क	158.05	05.00
5.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	01.58
6.	योजना सड़क	917.05	29.01
	योग (4 – 6)	**1125.10**	**35.59**
	कुल योजना क्षेत्रफल	**3161.00**	**100.00**

27	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. में नहीं रखकर उसकी एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा कराई जावेगी।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट मे 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u> पत्रावली के पैरा /एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. प्रकरण मे आवेदित भूमि के जोन द्वारा प्रस्तुत खसरा सुपर इम्पोज एवं ऑनलाईन राजस्व मानचित्र मे अंकित खसरें की सीमा मे भिन्नता दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण में राजस्व शाखा के मानचित्र अनुसार खसरा सीमा में भिन्नता है। जिसके संबंध मे जोन द्वारा पुनः जॉच कर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। यदि प्रश्नगत खसरें में अतिरिक्त भूमि उपलब्ध हो रही है उक्त स्थिति में प्रकरण को बीपीसी–एलपी बैठक में पुनः प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है। 2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर मुख्य मार्ग से 12 मीटर ROW जिसमे 4.5 मीटर डामर सड़क निर्मित है, जिससे पहुंच मार्ग प्राप्त होता हैं। प्रश्नगत सड़क आवेदित भूमि के सामने जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 1389 किस्म गै.मु.रास्ता पर संचालित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने उक्त खसरे की चौडाई लगभग 25 मीटर उपलब्ध है। नविवि की अधिसूचना 10.08.2020 के अनुसार गै.मु. रास्तों का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर रखे जाने का प्रावधान है। अतः प्रकरण मे उक्त सड़क के मार्गाधिकार के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 29.09.2021 के में *एक एकड़ एवं इससे कम [illegible] फल की ऐसी योजनाएँ, जिसमें प्रस्तावित भूखण्डों की संख्या 20 अथवा 20 [illegible] हेतु पृथक से*		

Signature valid
Digitally signed by [illegible]
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

भूमि आरक्षित किया जाना अनिवार्य नहीं होगा तथापि विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि पर भविष्य में आवश्यकतानुसार मोबाइल टावर स्थापित किया जाना अनुज्ञेय किया जा सकेगा। "का उल्लेख किया गया है। उपरोक्त प्रावधान के क्रम मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे मोबाईल टावर हेतु भूमि आरक्षित नही की गई हैं। प्रश्नगत योजना में मोबाईल टावर प्रस्तावित नही किया गया है।

4. प्रश्नगत योजना में केवल 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण मे उक्त फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण मे बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क एवं अन्य लेय शुल्कों की गणना की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
8. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 07 व 09 से 12 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "आई.एस. प्राईड सिटी–प्रथम" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा सीमा की पुनः सुनिश्चितता करते हुए मानचित्र जारी किया जावें। प्रश्नगत खसरें में अतिरिक्त भूमि होने की स्थिति में उक्त भूमि का भौतिक कब्जा जविप्रा द्वारा प्राप्त किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर मुख्य मार्ग से 12 मीटर ROW जिसमे 4.5 मीटर डामर सडक निर्मित है, जिससे पहुंच मार्ग उपलब्ध हैं। प्रश्नगत सडक आवेदित भूमि के सामने जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 1389 किस्म गै.मु.रास्ता पर संचालित है। उक्त रास्ते की चौडाई न्यूनतम 18 मीटर अथवा राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार जो भी अधिक हो रखी जावें।**
3. **प्रस्तावित योजना में भूखण्ड सं. 10 से 18 के पश्चिमी भाग में प्रस्तावित 9 मीटर सडक को 12 मीटर के मार्गाधिकार में कायम किया जावें।**
4. **योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।**
5. **प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

7. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
8. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
9. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–07(395/13.05.2025)

विषयः– हरप्रीत सिंह धालीवाल पुत्र श्री फतेह सिंह धालीवाल द्वारा निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना ओमेक्स सिटी के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच–4ए क्षेत्रफल 16982.92 वर्गमीटर भूमि पर निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय योजना "श्री राम एवेन्यू प्रथम" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– आवेदित भूखण्ड जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी योजना ओमेक्स सिटी का भाग है। भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 28.02.2013 को जारी की गई।

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– "

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 29.06.2024

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		हरप्रीत सिंह धालीवाल पुत्र श्री फतेह सिंह धालीवाल पता– पठान 3, नया सतनाम, हैण्डलिंग एण्ड लोगीवेज पालीयां कलां, जिला खीरी, उत्तर प्रदेश पिन 262902	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना ओमेक्स सिटी के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच–4ए क्षेत्रफल 16982.92 वर्गमीटर	–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं. / क्षेत्रफल है. / किस्म निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना ओमेक्स सिटी के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच–4ए क्षेत्रफल 16982.92 वर्गमीटर	–
		90ए के पश्चात्	निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना ओमेक्स सिटी के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच–4ए क्षेत्रफल 16982.92 वर्गमीटर	–
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		राजस्व ग्राम–सांरगपुरा, ठीकरीया, बगरूखुर्द एवं भम्भोरिया, तहसील–सांगानेर में निजी खातेदारी की आवासीय योजना ओमेक्स सिटी का ले–आउट प्लान दिनांक 01.06.2006 को जारी किया गया एवं उक्त योजना का संशोधित मानचित्र दिनांक 05.07.2011 को जारी किया गया। निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना ओमेक्स सिटी के ग्रुप हाउसिंग [illegible] 16982.92 वर्गमीटर भूमि का पट्टा विलेख संख्या [illegible]	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

		दिनांक 28.02.2013 को जविप्रा द्वारा जारी किया गया। हरप्रीत सिंह धालीवाल पुत्र श्री फतेह सिंह धालीवाल पता– पठान 3, नया सतनाम, हैण्डलिंग एण्ड लोगीवेज पालीयां कलां, जिला खीरी, उत्तर प्रदेश द्वारा योजना अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।	
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना ओमेक्स सिटी	–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हाँ	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि भू–उपयोग ग्रामीण है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 16 के अनुसार आवासीय (कमिन्टमेंट) दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क से प्रभावित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 16 के अनुसार आवासीय (कमिन्टमेंट) दर्शित है। अतः प्रभावित नहीं है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग जोनल विकास योजना 16 के अनुसार आवासीय (कमिन्टमेंट) दर्शित है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर आंशिक भाग में निर्माण है। आवेदित भूमि के सामने 60 मीटर सड़क पर अनुमोदित योजना शिवाला (3ए) है जिसकी मौके पर 60 मीटर सड़क एवं सड़क से लगते हुए भूखंडों की गहराई मय 9 मीटर सड़क मौके पर विध्यमान डिमार्केशन अनुसार मापी गयी, जो शिवाला (3ए) के अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार सही पायी गयी। वर्तमान में आवेदित भूमि व अनुमोदित योजना शिवाला (3ए) के मध्य 60 मीटर भूमि जोनल प्लान की सड़क हेतु उपलब्ध है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही है।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (164/सी)		

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	10673.97	62.85
2.	इन्फार्मल	328.90	1.94
3.	वाणिज्यिक	678.87	4.00
	योग (1 – 3)	**11681.74**	**68.79**
4.	पार्क	850.64	5.01
5.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.04	0.29
6.	योजना सडक	4380.10	25.79
7.	मोबाईल टावर	10.20	0.06
8.	पी.यू.	10.20	0.06
	योग (4 – 8)	**5301.15**	**31.21**
	कुल क्षेत्रफल	**16982.92**	**200**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्लयू.एस. /एल. आई.जी. में नही रखकर उसकी एवज में नियमानुसार राशि जमा कराई जावेगी।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नही	—
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 115/एन पर की गई है।		

33. **प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**

प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व मे बीपीसी (एलपी) की 388वीं बैठक दिनांक 11.03.2025 के एजेण्डा संख्या 09 पर रखा जाकर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण में निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना ओमेक्स सिटी के ग्रुप हाउसिंग [illegible]ड सं. जीएच

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

–4ए को राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 31.08.2021 के अनुसार उपविभाजित करते हुए आवासीय योजना अनुमोदन का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में योजना में प्रस्तावित 60 मीटर सडक के अलाईन्सेंट एवं जोनल विकास योजना में प्रस्तावित उक्त सडक का अलाईन्सेंट भिन्न है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सडक का अलाईन्मेंट व मार्गाधिकार भिन्न प्रस्तावित करते हुए पूर्व में जोनल विकास योजना की सडकों को विलोपन/संशोधन करने हेतु बीपीसी–एलपी समिति द्वारा लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार प्रकरण में कार्यवाही किये बिना ही प्रकरण में सडक संशोधन व मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही करने हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन उपायुक्त को जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक में प्रस्तुत प्रस्ताव हेतु पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए बीपीसी–एलपी के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया । प्रश्नगत प्रकरण उक्त कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया। समिति द्वारा जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक हेतु जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में निम्न सूचनाओं के साथ प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया :–

1. मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना में दर्शित प्रश्नगत 60 मीटर चौडी सडक के अलाईन्सेंट में पूर्व अनुमोदित योजना ओमेक्स सिटी एवं पूर्व कमिटमेंट के मध्य स्थित 60 मीटर सडक का मार्क सी–ई–एफ–डी तक संशोधित करने के संबंध में स्पष्ट कारण।
2. जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में हो रहे मार्गाधिकार में संशोधन हेतु स्पष्ट टिप्पणी एवं अनुशंषा।
3. उपरोक्त प्रस्ताव को पूर्व बीपीसी–एलपी शाखा द्वारा जारी नीतिगत निर्णयानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करते हुए प्रस्ताव बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जायें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में 60 मीटर सडक की मौका स्थिति, मास्टर विकास योजना की स्थिति एवं प्रस्तुत प्रस्ताव की स्थिति को गूगल मानचित्र पर स्पष्ट बिन्दुवार अंकन किया जायें।
5. उपरोक्त प्रस्ताव से संबंधित दस्तावेज।

जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक के अलाईन्मेंट ए से बी का अलाईन्मेंट पूर्व जारी लीजडीड के क्रम में कमिटमेंट अनुसार रखे जाने का निर्णय लिया गया है एवं उक्त अलाईन्मेंट को मास्टर प्लान शाखा में दर्ज करवाये जाने हेतु निर्देशित किया गया है। अतः उक्त कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव एवं ले–आउट मानचित्र के क्रम में बीपीसी (एलपी) शाखा के विचारणीय बिन्दु एवं प्रस्ताव निम्नानुसार है:–

1. प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक के अलाईमेन्ट के संबंध मे बीपीसी (एलपी) की 394वीं बैठक दिनांक 06.05.2025 मे लिये गये निर्णय के अनुसार अलाईन्मेंट का मास्टर प्लान शाखा में दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा वर्ष 2006 मे निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना ओमेक्स सिटी का अनुमोदित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड है। उक्त भूखण्ड की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 28.02.2013 को मैसर्स पार्श्वनाथ रियल होम प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री अजय गंगवाल पुत्र श्री अनूप चंद गंगवाल के नाम जारी की गई थी। उसके पश्चात् उक्त भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण पत्र क्रमांक डी–5522 दिनांक 13.06.2016 द्वारा मैसर्स शिव शक्ति रियल होम प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर श्री संजीव कुमार सांधी पुत्र श्री रमेश चन्द्र सांधी के पक्ष में किया गया। तत्पश्चात उक्त भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण पत्र क्रमाक डी–883 दिनांक 01.06.2024 द्वारा श्री हरप्रीत सिंह धालीवाल पुत्र श्री फतेह सिंह धालीवाल के पक्ष में किया गया। श्री हरप्रीत सिंह धालीवाल पुत्र श्री फतेह सिंह धालीवाल द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर आवासीय योजना अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण मे नविवि के परिपत्र दिनांक 18.05.2018 के अनुसार टाउनशिप पॉलिसी 2010 एवं इस संबंध में समय समय पर जारी आदेशो एवं परिपत्रो के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावति है। प्रश्नगत प्रकरण पूर्व जारी एकल पट्टे के राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 31.08.2021 के क्रम में प्रस्तुत किया गया [illegible] मौके पर उपलब्ध भूखण्ड सं. जी.एच.–04 के संबंध में मौका स्थिति प्रस्तुत नही की गई है। प्राप्त [illegible] पर जोन

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से हस्ताक्षरित होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।

3. आवेदित भूमि को भू–उपयोग जोनल विकास योजना में आवासीय (कमिटमेंट) दर्शित है। आवेदित भूमि यू–2 क्षेत्र मे दर्शित है, एवं जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक पर स्थित है। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यू–2 क्षेत्र मे 30 एवं इससे अधिक सडकों पर सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी रखे जाने का निर्णय लिया गया है। प्रकरण म सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी को योजना मे 75:25 के अनुपात में जविप्रा एवं विकासकर्ता के मध्य प्रस्तावित किया जाना है अथवा फन्टेज चार्जेज लिये जाने है के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. जीएच–04 ओमेक्स सिटी योजना का भाग है। उक्त योजना वर्ष–2008 की अनुमोदित है एवं समय–समय पर अनेकों संशोधन किये गये है। पूर्व में अनुमोदित योजना में नियमानुसार पार्क हेतु भूमि तथा ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के प्रावधानों की पूर्ति की गई है अथवा नही के संबंध में जोन द्वारा सुनिश्चित करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रकरण में बी.पी.सी. (एल.पी.) द्वारा लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे योजना के पार्क एवं योजना के भूखण्डों के मध्य तीन मीटर लेन पार्क के क्षेत्रफल से पृथक रखा जाना प्रस्तावित है।

6. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित किया गया है।

7. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में भवन मानचित्र जारी नही होने के संबंध में जोन द्वारा उल्लेख किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रश्नगत प्रकरण में स्थित निर्माण के क्रम में प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड निर्माण पर समायोजित अथवा हटाये जाने के पश्चात् ही जारी किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बकाया शुल्क आदि की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

11. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र की प्रति स्पष्ट सलग्न नही की गई है एवं ईडब्ल्यूएस / एलआईजी हेतु कोई परीक्षण नही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जानी है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

12. प्रश्नगत योजना में 2 मोबाईल टावर रखे जाने प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

13. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

15. प्रकरण मे नविवि के परिपत्र 18.05.2018 के अनुसार उपविभाजन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।

<u>समिति का निर्णय:–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व वर्ष–2006 में अनुमोदित ओमेक्स सिटी योजना के भूखण्ड सं. जीएच–04 को उपविभाजित करते हुए आवासीय योजना का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड को अन्य खातेदार से क्रय करते हुए नाम हस्तानान्तरण करवाया गया है। प्रश्नगत भूमि के सामने प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक के अलाईमेन्ट को कमिटमेंट के अनुसार रखे जाने का नि... बीपीसी

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

(एलपी) की 394वीं बैठक दिनांक 06.05.2025 मे लिये गये निर्णय लिया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04 से 12 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "श्री राम एवेन्यू प्रथम" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक के अलाईमेन्ट के संबंध मे बीपीसी (एलपी) की 394वीं बैठक दिनांक 06.05.2025 मे लिये गये निर्णय के अनुसार उक्त अलाईन्मेंट का मास्टर प्लान शाखा में दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. जीएच–04 ओमेक्स सिटी योजना का भाग है। उक्त योजना वर्ष–2008 की अनुमोदित है एवं समय–समय पर अनेकों संशोधन किये गये है। पूर्व में अनुमोदित योजना में नियमानुसार पार्क हेतु भूमि तथा ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के प्रावधानों की पूर्ति की गई है अथवा नही के संबंध में जोन द्वारा सुनिश्चित करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में मानचित्र जोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा से प्रमाणित होना अनिवार्य है एवं मौके पर उपलब्ध भूमि के संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त करते हुए ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रकरण में बी.पी.सी. (एल.पी.) द्वारा लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे योजना के पार्क एवं योजना के भूखण्डों के मध्य तीन मीटर लेन पार्क के क्षेत्रफल से पृथक रखते हुए गणना की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजन शुल्क लिया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में भवन मानचित्र जारी नही होने की सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
8. प्रश्नगत भूमि पर स्थित निर्माण के क्रम में प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड निर्माण के संबंध में भवन विनियम–2020 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावें।
9. प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित होने एवं आस–पास की सम्पूर्ण भूमि यू–2 क्षेत्र में स्थिति होने के क्रम में फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बकाया शुल्क आदि की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
11. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित किया जावें।
12. प्रश्नगत योजना पूर्व की जारी होने के क्रम में वर्तमान में प्रश्नगत भूखण्ड के क्षेत्रफल के नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
13. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
14. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय [illegible]।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

15. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

16. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः—08(395/13.05.2025)

विषयः— श्री भैरू पुत्र श्री रूघनाथ निवासी ग्राम भांकरोटाकलां, जयपुर द्वारा ग्राम भांकरोटाकलां तहसील सांगानेर के खसरा नं. 1132 रकबा 0.77 है., 1133 रकबा 0.526 है., 1140/2 रकबा 0.09 है., 1137 रकबा 1.3755 हैक्ट. में से 0.2567 है. व 1139 रकबा 0.6000 हैक्ट. में से 0.1613 है. कुल किता 05 रकबा 1.804 हैक्टयर भूमि की पर्यटन ईकाई (अम्यूजमेंट पार्क) प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत।	जोन—12

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 22.01.2024

धारा 90ए आदेश की दिनांकः—04.03.2024

ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः—

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम		श्री भैरू पुत्र श्री रूघनाथ निवासी ग्राम भांकरोटाकलां, जयपुर			—
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम भांकरोटाकलां तह. सांगानेर के खसरा नं. 1132 रकबा 0.77 है., 1133 रकबा 0.526 है., 1140/2 रकबा 0.09 है., 1137 रकबा 0.2567 है. व 1139 रकबा 0.1613 है. कुल किता 05 रकबा 1.804 हैक्ट			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	—
			1132	0.77	चाही—3	
			1133	0.5260	चाही—3	
			1140/2	0.09	चाही—2	
			1137	1.3755 मे से 0.2567	चाही—3	
			1139	0.6000 मे से 0.1613	चाही—1	
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	—
			1132	0.77	गै. मु. पर्यटन इकाई	
			1133	0.5260		
			1140/2	0.09		
			नवीन खसरा सं.	0.2567		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

			3469 / 1137			
			नवीन खसरा सं. 3471 / 1139	0.1613		

4	प्रस्तावित योजना के 90—ए / 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	90ए आदेश दिनांक 04.03.2024 क्षेत्रफल 1.804 हैक्टयर की खातेदार श्री भैरू पुत्र श्री रूघनाथ निवासी ग्राम भांकरोटाकलां, जयपुर के पक्ष मे पर्यटन इकाई हेतु पारित किया गया।	—
5	90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन	पर्यटन इकाई	—
6	आवेदित उपयोग	पर्यटन इकाई	—
7	आवेदित ले—आउट, 90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—
8	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।	एकल भूखण्ड	—
9	एकल भूखण्ड ले—आउट / प्लाटेड ले— आउट / ले—आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	एकल भूखण्ड	—
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू—उपयोग प्लान्टेंशन कोरीडोर 30 मीटर गहराई तक व ग्रामीण क्षेत्र है।	—
11	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू—उपयाग कॉमर्शियल (सडक की चौडाई का 1.5 गुना गहराई या प्रथम भूखण्ड या उससे कम) व तत्पश्चात् आवासीय दर्शित है जोनल विकास योजना 11 बी में 90 मीटर सडक के मार्गाधिकार व प्लान्टेंशन कोरीडोर 30मीटर गहराई तक दर्शित है।	—
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग		—
13	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		—
14	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही हैं।	—
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार मास्टर प्लान डीपीसीआर के अनुसार व्यावसायिक भू—उपयोग अनुज्ञेय है।	
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

	अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि पहुंच मार्ग मैन अजमेर रोड (अजमेर से जयपुर) से उपलब्ध है उक्त मार्गाधिकार की चौडाई लगभग 45 मीटर उपलब्ध है जो की मौके पर बी.टी. निर्मित है।	—
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	—	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	पी.टी. सर्वे सलंग्न हैं।	—
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23	आसपास की अनुमादित योजनाओं से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	—
26	जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में मानचित्र का पृष्ठ संख्या अंकित नही किया गया है केवल जेडएलसी में अंकित 71/सी पर संलग्न प्रस्तावित क्षेत्रफल विश्लेषण प्रस्तुत किया गया है जो निम्नानुसार है :–		

क्षेत्रफल विश्लेषण

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी	प्रतिशत
भूखण्ड क्षेत्रफल	13856.03	76.80%
प्लनटेंशन कारीडोर 30 मी.	2756.42	15.48%
कुल क्षेत्रफल	16612.45	92.28%
रोड	1412.03	07.83%
पजेशन मे नही क्षेत्रफल	15.52	00.09%
कुल भूमि	18040.00	100.00%
90ए	18040.00	
5 प्रतिशत फैसिलिटी	830.62	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग	मानचित्र की प्रति पृष्ठ सं. संलग्न नही है।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

	विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।		
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही	—
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं	—
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है।	—
32	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः</u>—पत्रावली के पैरा 99/एन पर की गई है।		
33	**<u>बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः</u>**—		

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा किस मानचित्र को लेते हुए जेडएलसी की गई है के संबंध में उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में भूमि के मानचित्र की प्रति जिसमें खसरा सीमा भू–उपयोग के अनुसार भूमि का प्रतिशत का अंकन सडक से प्रभावित भूमि एवं वृक्षारोपण पट्टी से प्रभावित भूमि का स्पष्ट अंकन होने पर ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रकरण को जविप्रा की बीपीसी–एलपी की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 में रखा गया था, जिसमें समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् ***"समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही पर्यटन इकाई हेतु की गई है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण पर्यटन इकाई से एम्यूजमेंट पार्क प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश में संशोधन करने हेतु प्रस्तुत किया गया है। एम्यूजमेंट पार्क गतिविधि मास्टर विकास योजना में प्रस्तावित व्यावसायिक भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित नही है किन्तु उक्त गतिविधि राज्य सरकार द्वारा जारी प्रचलित भवन विनियम में व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। समिति द्वारा नोट किया गया कि पूर्व में उक्त हेतु नीतिगत निर्णय लिया गया है कि जहां राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश एवं डीपीआर में विरोधाभास होगा वहां राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश प्रभावी मानें जावेगें। उक्त स्थिति में व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत एम्यूजमेंट पार्क गतिविधि मान्य की जा सकती है। प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक एवं उक्त के पश्चात् 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी तथा उक्त के पश्चात् डेढ गुणा व्यावसायिक व आवासीय भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि आवासीय भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित हो रही है अथवा नही के संबंध में टिप्पणी प्रस्तुत नही की गई है। उपरोक्त तथ्यों के मध्यनजर समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए में संशोधन की आवश्यकता नही है। प्रश्नगत भूमि यदि व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है उक्त स्थिति में प्रकरण में पर्यटन विभाग से एम्यूजमेंट पार्क हेतु स्वीकृति पत्र प्राप्त कर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जा सकती है।"***

   प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि पर एम्यूजमेंट पार्क हेतु पर्यटन विभाग के स्वीकृति पत्र दिनांक 28.04.2025 द्वारा एनओसी प्रस्तुत की गयी हैं। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा जेडएलसी में अवगत करवाया गया है कि प्रश्नगत भूमि का 60 प्रतिशत से अधिक भाग व्यावसायिक भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। अतः प्रश्नगत भूमि का सम्पूर्ण भूमि व्यावसायिक भू–उपयोग के अंतर्गत मानते हुए कार्यवाही की जा सकती है। अतः जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में संलग्न सीडी की क्षेत्रफल विश्लेषण हेतु [illegible] प्रश्नगत प्रकरण में सीडी में प्रस्तुत एकल भूखण्ड के क्षेत्रफल विश्लेषण, जोन द्वारा प्रस्तुत [illegible] योजना

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

मानचित्र (पृ.सं. 60/सी) एवं जेड.एल.सी रिपोर्ट के क्षेत्रफल विश्लेषण मे भिन्नता है। प्रकरण में जोन स्तरीय समिति की रिपोर्ट में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण को समिति के समक्ष रखा जा रहा हैं। अतः प्रकरण में जोन स्तर से क्षेत्रफल की जाँच कर सुनिश्चतता के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।

4. प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 04.03.2024 को जारी किये गए हैं। अतः प्रकरण में उक्त आदेश को एक वर्ष से अधिक समय हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति प्रकाशित किया जाना प्रस्तावित हैं।

5. प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 11बी की 90 मी. सडक से प्रभावित है व ततपश्चात् 30 मी. प्लाटेशन कॉरीडोर से प्रभावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक मैन अजमेर रोड 45 मी. बी.टी सडक निर्मित है जिससे आवेदित भूमि को पहुँच प्राप्त हो रही हैं। अतः प्रकरण में 90 मी. सडक से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की मास्टर प्लान शाखा से सुनिश्चित्ता करते हुए उक्त भूमि को सडक हेतु जविप्रा में निशुल्क समर्पित किये जाने हेतु आवेदक से समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित है।

6. उक्त प्लानटेशन बैल्ट में प्रार्थी की 2756.42 वर्गमीटर भूमि प्रभावित होती है। अतः नविवि के आदेश दिनांक 25.03.2013 के अनुसार प्लानटेशन बैल्ट की भूमि को पट्टे के सैटबेक के भाग के रूप में माना जाना प्रस्तावित है एवं उक्त प्लानटेशन बैल्ट की भूमि का केवल 30 प्रतिशत भाग पार्किंग, अप्रोच रोड, आदी हेतु उपयोग मे लिया जाना प्रस्तावित हैं एवं शेष भाग पर आवदेक द्वारा सघन वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित हैं।

7. पत्रावली में संलग्न दस्तावेज अनुसार प्रश्नगत भूमि पर चारदीवारी निर्मित है। प्रश्नगत प्रकरण में पूर्वी भाग में आवेदक के खसरें से अधिक भाग पर आवेदक का कब्जा है। उक्तानुसार प्रश्नगत भूमि के उत्तरी एवं पश्चिमी भाग में देखा जा सकता है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में केवल राजस्व शाखा के खसरें के अनुसार मौके पर उपलब्ध उक्त खसरें की भूमि का ही मानचित्र अनुमोदन किया जावें शेष भूमि का जविप्रा द्वारा भौतिक कब्जा प्राप्त करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रकरण में प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि पर निर्माण दर्शित हैं। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर वर्तमान में वाटर पार्क संचालित है जिसमे लगभग 17700 व.फीट बिल्ट अप एरिया निर्मित है। प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के उत्तर–पश्चिमी भाग में अन्य खसरें की भूमि सम्मिलित करते हुए निर्माण दर्शित है। उक्त भूमि के सेटबैक आदि के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नहीं किया हैं । उक्त बिना स्वीकृति एवं अवैध निर्माण के संबंध में भवन विनियम 2020 के प्रावधानोनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।

9. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी–पश्चिमी भाग में आवेदक द्वारा निर्माण किया गया हैं। उक्त निर्माण खसरा संख्या 1140/1 (किस्म गै.मु.) जविप्रा के स्वामित्व की भूमि पर स्थित हैं। अतः जविप्रा के स्वामित्व की भूमि पर आवेदक द्वारा किये गए निर्माण को हटाए जाने तथा उक्त भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त होने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।

10. नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 के क्रम मे आवेदित भूमि पर प्रस्तावित गैर आवासीय (पर्यटन इकाई–अम्यूजमेंट पार्क) प्रयोजनार्थ भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 व.मी से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित हैं।

11. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार 15.52 व.मी क्षेत्रफल की भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर है। उक्त भूमि आवेदित भूमि के दक्षिणी–पूर्वी दिशा मे स्थित है। अतः प्रकरण में उक्त कब्जे से बाहर की भूमि के क्षेत्रफल की सुनिश्चित्ता के पश्चात् उक्त भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त किये जाने की सुनिश्चित्ता जोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित है।

12. प्रश्नगत प्रकरण मे अग्र सैटबेक 30 मी प्लांटेशन कॉरीडोर के रूप में कायम किया जावें एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम के तालिका 1 अनुसार एम्यूजमेंट पार्क हेतु 9–9 मीटर कायम किया जाना प्रस्तावित है।

13. प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में कच्चा रास्ता निजी खातेदारी में होने का उल्लेख किया गया हैं, जिसके संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिए जाने की जोन द्वारा अभिशंषा की गयी हैं। परन्तु प्रस्तुत पी.टी. सर्वे एवं गूगल इमेजरी अनुसार आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में कोई सड़क दर्शित नहीं हैं एवं पूर्वी दिशा में सभी खसरे किस्म गै.मु. (जविप्रा के नाम दर्ज) हैं। अतः प्रकरण में जोन की रिपोर्ट के उक्त बिंदु के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

14. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर पर्यटन विभाग की एम्यूजमेंट पार्क हेतु एनओसी प्राप्त की गयी हैं। अतः पर्यटन निति के अंतर्गत प्रकरण में छूट प्रदान किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

15. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है ।
16. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
17. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 12 व 14, 15 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ पर्यटन ईकाई (अम्यूजमेंट पार्क) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले—आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत भूमि के मानचित्र प्राप्त किया जावें, जिसमें आस—पास के खसरें, प्रश्नगत भूमि के खसरें एवं जोनल विकास योजना अनुसार सडक से प्रभावित भूमि व वृक्षारोपण पट्टी से प्रभावित भूमि का स्पष्ट अंकन हो। उक्त मानचित्र जोन में पदस्थापित राजस्व शाखा एवं अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी द्वारा प्रमाणित हाने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में केवल धारा 90ए की भूमि जिस पर आवेदक का कब्जा है का ही मानचित्र जारी किया जावें।
3. प्रकरण में धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में 90 मी. सडक से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की मास्टर प्लान शाखा से सुनिश्चित्ता करते हुए उक्त 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में प्लानटेशन बैल्ट में प्रार्थी की 2756.42 वर्गमीटर भूमि प्रभावित होती है। उक्त प्लानटेशन बैल्ट की भूमि को पट्टे के सैटबेक के भाग के रूप में माना जावें एवं उक्त प्लानटेशन बैल्ट की भूमि का केवल 30 प्रतिशत भाग पार्किंग, अप्रोच रोड, आदि हेतु उपयोग मे लिया जावें तथा शेष भाग पर आवदेक द्वारा सघन वृक्षारोपण किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में राजस्व शाखा के खसरें के अनुसार मौके पर उपलब्ध उक्त खसरें की भूमि का ही मानचित्र अनुमोदन किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
7. नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 के क्रम मे आवेदित भूमि पर व्यावसायिक (पर्यटन इकाई—अम्यूजमेंट पार्क) प्रयोजनार्थ भू—उपयोग प्रस्तावित होने एवं उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 व.मी से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार 15.52 व.मी क्षेत्रफल की भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर है। उक्त भूमि आवेदित भूमि के दक्षिणी—पूर्वी दिशा मे स्थित है। अतः प्रकरण में उक्त कब्जे से बाहर की भूमि के क्षेत्रफल की सुनिश्चित्ता के पश्चात् उक्त भूमि का भौतिक

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

कब्जा प्राप्त किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 9. प्रश्नगत प्रकरण मे अग्र सैटबेक 30 मी प्लांटेशन कॉरीडोर के रूप में कायम किया जावें एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम के तालिका 1 अनुसार एम्यूजमेंट पार्क हेतु 9–9 मीटर कायम किया जावें। सैटबेक भाग में आ रहे निर्माण पर प्रचलित भवन विनियम–2020 के प्रावधानानुसार कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। 10. प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में स्थित रास्ते निजी खातेदारी व निजी मकानों तक होने के क्रम में उक्त सडक का मार्गाधिकार यथास्थिति अनुसार कायम किया जावें। 11. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर पर्यटन विभाग की एम्यूजमेंट पार्क हेतु एनओसी प्राप्त की गयी हैं। अतः पर्यटन निति के अंतर्गत प्रकरण में छूट प्रदान की जावें। उक्त का उल्लेख जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें। 12. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें। 13. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 14. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें। 15. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 16. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः–09(395/13.05.2025)</u>

विषयः–मैसर्स केडिया बिल्डर्स पार्टनर नमन केडिया पुत्र श्री राकेश कुमार केडिया निवासी 162, रामेश्वर धाम, मुरलीपुरा, जयपुर द्वारा ग्राम दहमीकलां तहसील सांगानेर के खसरा नं. 3140/1568 रकबा 0.2376 हैक्टयर व खसरा नं. 3142/3129 रकबा 0.1082 हैक्टयर कुल किता 2 रकबा 0.3458 हैक्टयर भूमि का व्यावसायिक एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन हेतु।			जोन–12
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 17.02.2024 धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 20.03.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 23.04.2025			
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम	मैसर्स केडिया बिल्डर्स पार्टनर नमन केडिया पुत्र श्री राकेश कुमार केडिया निवासी 162, रामेश्वर धाम, मुरलीपुरा, जयपुर द्वारा ग्राम दहमीकलां तहसील सांगानेर।	–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	खसरा नं. 3140/1568 रकबा 0.2376 हैक्टयर व खसरा नं. 3142/3129 रकबा 0.1082 हैक्टयर कुल किता 2 रकबा 0.3458 हैक्टयर भूमि।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	—
			3140 / 1568	0.2376	चाही—1	
			3142 / 3129	0.1082	चाही—1	
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	—
			3140 / 1568	0.2376	व्यावसायिक प्रयोजनार्थ	
			3142 / 3129	0.1082		
			कुल किता 2	**कुल 0.3458 है.**		
4	प्रस्तावित योजना के 90—ए / 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		खसरा नं. 3140 / 1568 रकबा 0.2376 हैक्टयर व खसरा नं. 3142 / 3129 रकबा 0.1082 हैक्टयर कुल किता 2 रकबा 0.3458 हैक्टयर भूमि की व्यावसायिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 20.03.2025 को खातेदार मैसर्स केडिया बिल्डर्स पार्टनर नमन केडिया पुत्र श्री राकेश कुमार केडिया निवासी 162, रामेश्वर धाम, मुरलीपुरा, जयपुर के पक्ष में की गई है।			—
5	90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन		व्यावसायिक			—
6	आवेदित उपयोग		व्यावसायिक			—
7	आवेदित ले—आउट, 90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरुप है अथवा नहीं।		अनुरुप है।			—
8	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।		एकल भूखण्ड			—
9	एकल भूखण्ड ले—आउट / प्लाटेड ले— आउट / ले—आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी		एकल भूखण्ड			—
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग		मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भूमि का भू—उपयोग (90मी. सडक एवं 30मी. प्लान्टेंशन कोरीडोर) के बाद ग्रामीण है।			—
11	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग		मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग (90मी. सडक एवं 30 मी. प्लान्टेंशन कोरीडोर) के बाद व्यावसायिक एवं आवासीय दर्शित है।			—
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग		जोनल विकास योजना—16 अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग (90मी. सडक एवं 30 मी. प्लान्टेंशन कोरीडोर) के बाद व्यावसायिक व आवासीय दर्शित है तथा जेडडीपी—16 की 90 मीटर सडक उक्त में से गुजर रही है।			—
13	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार		जोनल विकास योजना—16 अनुसार आवेदित भू...			—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

	प्रस्तावित सडक की चौडाई	भू–उपयोग (90मी. सडक एवं 30 मी. प्लान्टेशन कोरीडोर) के बाद व्यावसायिक व आवासीय दर्शित है तथा जेडडीपी–16 की 90 मीटर सडक उक्त में से गुजर रही है।	
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही हैं।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार मास्टर प्लान डीपीसीआर के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग मे अनुज्ञेय है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग मैन अजमेर रोड से उपलब्ध है जो कि मौके पर लगभग 60 मीटर चौडाई में उपलब्ध है।	–
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	–	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	पी.टी. सर्वे सलंग्न है व मौके पर भूमि रिक्त है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आसपास की अनुमादित योजनाओ से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के लगते हुये जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना पार्वती आशियाना स्थित है।	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	–
26	पृष्ठ संख्या 64/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है :—		

क्षेत्रफल विश्लेषण

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी	प्रतिशत
भूखण्ड क्षेत्रफल	1970.37	59.31
प्लनटेशन कारीडोर 30 मी.	1082.29	32.58
कुल क्षेत्रफल	3052.66	
रोड	269.34	08.11
कुल भूमी क्षेत्रफल	3322.00	100.00
लैण्ड लोस खसरा मेप	136.00	
जमाबंदी 90ए	3458.00	
5 प्रतिशत फैसिलिटी	152.63	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही	—
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक / एच.टी.लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं ।	—
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	—
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः**–पत्रावली के पैरा 55 / एन पर की गई है।		

33 **बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**

1. प्रकरण में संलग्न सी.डी. की क्षेत्रफल विश्लेषण हेतु जाँच किये जाने पर उक्त सी.डी. ब्लेंक पायी गयी जिसके कारण प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की जाँच किया जाना संभव नहीं हैं। प्रकरण में जोन स्तरीय समिति की रिपोर्ट में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण को समिति के समक्ष रखा जा रहा हैं। अतः प्रकरण में क्षेत्रफल की जाँच करने की जोन स्तर से सुनिश्चतता के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रकरण मे जोनल विकास योजना–16 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक ततपश्चात् आवासीय दर्शित है। प्रकरण में जोन द्वारा एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा 90 मी. सडक के सहारे 30मी प्लाटेशन कॉरीडोर के पश्चात् व्यावसायिक पट्टी की गहराई के संबंध में कोई टिप्पणी प्रस्तुत नहीं की गयी हैं। आवेदित भूमि के लगते हुए पूर्वी एवं उत्तरी दिशा में में अनुमोदित आवासीय योजना में उक्त 90 मीटर सडक को मास्टर प्लान सडक माना गया था एवं उक्त सडक के साथ डेढ गुणा अथवा एकल सम्पति जो भी कम हो व्यावसायिक भू–पट्टी मानते हुए कार्यवाही की गई है। उक्त प्रकरण के अनुसार प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान कॉमर्शियल का भाग है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा चाहा गया है। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि पर प्रस्तावित व्यावसायिक प्रयोजन को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की 90 मी. सडक से प्रभावित है व ततपश्चात् 30 मी. प्लाटेशन कॉरीडोर से प्रभावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक मैन अजमेर रोड 60 मी. बी.टी सडक निर्मित है जिससे आवेदित भूमि को पहुँच प्राप्त हो रही है। अतः प्रकरण में 90 मी. सडक से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की मास्टर प्लान शाखा से सुनिश्चित्ता करते हुए उक्त भूमि को सडक हेतु जविप्रा में

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

	निशुल्क समर्पित किये जाने हेतु आवेदक से समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित है। 4. उक्त प्लानटेशन बैल्ट में प्रार्थी की 1082.29 वर्गमीटर भूमि प्रभावित होती है। अतः नविवि के आदेश दिनांक 25.03.2013 के अनुसार प्लानटेशन बैल्ट की भूमि को पट्टे के सैटबेक के भाग के रूप में माना जाना प्रस्तावित है एवं उक्त प्लानटेशन बैल्ट की भूमि का केवल 30 प्रतिशत भाग पार्किंग, अप्रोच रोड आदी हेतु उपयोग मे लिया जाना प्रस्तावित हैं एवं शेष भाग पर आवदेक द्वारा सघन वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रस्तुत पीटी सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में 12 मीटर की सड़क (खसरा संख्या 3154/3139, किस्म गै.मु. सड़क जविप्रा के नाम दर्ज) मैन अजमेर हाईवे से पूर्व अनुमोदित योजना पार्वती आशियाना तक जाती हैं। उक्त सड़क से पूर्व कमिटमेंट को पहुँच प्राप्त होता है। अतः उक्त 12 मीटर सड़क का मार्गाधिकार की सुनिश्चितता करते हुए ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। 6. प्रकरण में प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि पर टिन शेड के रूप में निर्माण दर्शित हैं। उक्त निर्माण को हटाए जाने के पश्चात ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। 7. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार 136.00 व.मी क्षेत्रफल की भूमि लैंड लोस्स के रूप में अंकित की गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त लैंड लोस्स भूमि जमाबंदी के क्षेत्रफल से पृथक करते हुए शेष रही भूमि पर ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। 8. प्रश्नगत प्रकरण मे अग्र सैटबेक 30 मी. प्लांटेशन कॉरीडोर के रूप में कायम किया जावें एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर न्यूनतम सैटबेक कायम किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है । 10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः</u>–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 08 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ व्यावसायिक एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में 90 मी. सडक से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की मास्टर प्लान शाखा से सुनिश्चित्ता करवाते हुए उक्त 90 मी. सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निशुल्क समर्पित करवाया जावें।
2. प्रश्नगत प्रश्नगत प्लानटेशन बैल्ट में प्रार्थी की 1082.29 वर्गमीटर भूमि प्रभावित होती है। अतः प्लानटेशन बैल्ट की भूमि को पट्टे के सैटबेक के भाग के रूप में माना जावें एवं उक्त प्लानटेशन बैल्ट की भूमि का केवल 30 प्रतिशत भाग पार्किंग, अप्रोच रोड आदी हेतु उपयोग मे लिया जावें तथा शेष भाग पर आवदेक द्वारा सघन वृक्षारोपण किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर किया जावें।
3. प्रकरण में आवेदित भूमि पर हो रहे निर्माण पर प्रचलित भवन विनियम के अनुसार कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार 136.00 व.मी क्षेत्रफल की भूमि Land Loss के रूप में अंकित की गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त Land Loss भूमि जमाबंदी के क्षेत्रफल से पृथक करते हुए शेष रही भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण मे अग्र सैटबेक 30 मी. प्लांटेशन कॉरीडोर के रूप में कायम किया जावें एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।
6. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 8. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्या:—10(395/13.05.2025)

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः— मैसर्स एस.के. सोलवेक्स प्रा.लि. जरिये निदेशक सुरेश चन्द जैन पुत्र श्री फूलचन्द जैन निवासी ए—20, सुभाष नगर, शास्त्री नगर, जयपुर के खसरा नंबर 244/160 कुल किता—01 कुल रकबा 1.2863 हैक्टेयर भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन—12</td></tr>
<tr><td colspan="7">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 28.10.2022
धारा 90ए आदेश की दिनांकः—22.01.2025
ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः— 28.01.2025</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र. सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृष्ठ संख्या</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">मैसर्स एस.के. सोलवेक्स प्रा.लि. जरिये निदेशक सुरेश चन्द जैन पुत्र श्री फूलचन्द जैन निवासी ए—20, सुभाष नगर, शास्त्री नगर, जयपुर</td><td>—</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम सरना डूंगर तहसील कालवाड के खसरा नं. 244/160 कुल किता 01 रकबा 1.2863 हैक्टयर</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="3">3.</td><td rowspan="3">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td>90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.
244/160</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.
1.2863</td><td>किस्म
बारानी—3</td><td>—</td></tr>
<tr><td>90ए के पश्चात</td><td>खसरा नं.
244/160</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.
1.2863</td><td>औद्योगिक प्रयोजनार्थ</td><td>—</td></tr>
<tr><td></td><td>कुल किता 01</td><td colspan="2">कुल रकबा 1.2863 हैक्ट</td><td></td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">90ए दिनांक 22.01.2025 क्षेत्रफल 1.2863 हैक्टयर में मैसर्स एस.के. सोलवेक्स प्रा.लि. जरिये निदेशक सुरेश चन्द जैन पुत्र श्री फूलचन्द जैन निवासी ए—20, सुभाष नगर, शास्त्री नगर, जयपुर के पक्ष में पारित किया गया।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">औद्योगिक प्रयोजनार्थ</td><td>—</td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">औद्योगिक प्रयोजनार्थ</td><td>—</td></tr>
<tr><td>11.</td><td colspan="2">आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड</td><td>—</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

13.	एकल भूखण्ड ले-आउट/प्लाटेड ले-आउट/ले-आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	एकल भूखण्ड	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
14.	मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार भू-उपयोग	मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
15.	मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसार भू-उपयोग	मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग औद्योगिक दर्शित है।	–
16.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू-उपयोग	जोनल विकास योजना-11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग औद्योगिक है तथा जेडडीपी-11बी की 24 मीटर व 30 मीटर सडक गुजर रही है।	–
17.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल विकास योजना-11बी अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग औद्योगिक है तथा जेडडीपी-11 बी की 24 मीटर व 30 मीटर सडक गुजर रही है।	–
18.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
19.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
20.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	–
21.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार औद्योगिक भू-उपयोग अनुज्ञेय है।	–
22.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
23.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को 5.50 मीटर बीटी निर्मित सडक सहित 12.15 मीटर से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
24.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
25.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
26.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
27.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
28.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर	–	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

	बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।			
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान				
29.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 एवं प्रचलित भवन विनियम 2020 के अनुसार कार्यवाही की जा रही है।	—	
30.	**जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (एजेण्डा नोट अनुसार)**			

—: क्षेत्रफल विश्लेषण :—

भू–उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत (%)**
औद्योगिक भूखण्ड	10122.79	75.29 %
जेडडीपी रोड से प्रभावित भूमि	3321.55	24.71 %
कुल क्षेत्रफल	13444.34	100.00 %
अधिक क्षेत्रफल खसरा मेप	581.34	
कुल 90ए क्षेत्रफल	12863.00	
5 प्रतिशत फेसिलिटी	506.13	

31.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
32.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
33.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	—	—
34.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार नविवि के परिपत्र दिनांक 14.06.2021 के अनुसार 10 प्रतिशत से अधिक भूमि मास्टर प्लान/ जोनल प्लान सड़क/नाले/नहर/वाटर बॉडी हेतु निःशुल्क समर्पित किये जाने के स्थिति में टाउनशिप पॉलिसी के तहत विकासकर्ता से निःशुल्क प्राप्त की जाने वाली 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में समानुपात में छूट दिये जाने का प्रावधान अंकित है। प्रार्थी की रोड में 3321.55 वर्गमीटर (24.71 प्रतिशत) भूमि जा रही है।	—
35.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार नगरीय विकास विभाग एवं स्वायत शासन विभाग के आदेश दिनांक 12.05.23 के अनुसार 10000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक संपरिवर्तन की स्वीकृति हेतु प्राधिकरण स्तर पर समिति का गठन किया गया है। आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 व.मी. से अधिक है। अतः प्रकरण का अनुमोदन प्राधिकरण स्तरीय समिति की बैठक में करवाया जाना है।	—
36.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः**—पत्रावली के पैरा 51/एन पर की गई है।		

37\. **प्रकरण के विचारणीय बिन्दुः**—

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत पीटी सर्वे मानचित्र में आवेदित भूमि का खसरा सीमांकन राजस्व रिकॉर्ड अनुसार नहीं हैं। प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र को जोन द्वारा खसरा सुपर इम्पोजिशन नहीं किया गया हैं एवं राजस्व शाखा द्वारा प्रमाणित नहीं किया गया हैं। उक्त के अतिरिक्त राजस्व शाखा से प्राप्त प्रमाणित प्रति के अनुसार मास्टर प्लान शाखा से टिप्पणी प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। अतः प्रकरण में पी.टी. सर्वे मानचित्र को राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा सुपर इम्पोजिशन करते हुए प्रमाणित करने की सुनिश्चितता के पश्चात अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत जेडएलसी रिपोर्ट अनुसार आवेदित औद्योगिक भूखण्ड का क्षेत्रफल 10122.79 वर्गमीटर अंकित है एवं सड़क से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल 3321.55 वर्गमीटर अंकित है परन्तु प्रस्तुत सी.डी. की जाँच अनुसार उक्त क्षेत्रफल विश्लेषण मे आंशिक भिन्नता है। उक्त के अतिरिक्त मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि का 3347.00 वर्गमीटर भूमि सड़क सीमा से प्रभावित है एवं 581.34 वर्गमीटर भूमि अतिरिक्त अंकित की गई है। अतः प्रकरण में क्षेत्रफल की गणना में भिन्नता होने के क्रम में क्षेत्रफल विश्लेषण की जोन स्तर से जाँच किया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त की सुनिश्चतता के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।

3. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना–11बी की प्रस्तावित 24 मीटर एवं 30 मीटर सड़क गुजर रही हैं। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 5.5 मीटर बी.टी. निर्मित सड़क सहित 12.15 मीटर से पहुँच उपलब्ध हैं, जिसे जेड.डी.पी. अनुसार 30 मीटर प्रस्तावित किया गया हैं। प्रस्तुत पीटी सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त निर्मित सड़क का आंशिक भाग आवेदित भूमि में से गुजर रहा है एवं शेष भाग खसरा संख्या 158 (किस्म चरागाह, जविप्रा के नाम दर्ज) में से गुजर रहा हैं। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में खसरा संख्या 159 (किस्म गै.मु. रास्ता, जविप्रा के नाम दर्ज) की चौड़ाई के संबंध में कोई टिपण्णी प्रस्तुत नहीं हैं एवं उक्त सड़क जेडडीपी अनुसार 24 मीटर प्रस्तावित किया गया हैं। न.वि.वि के आदेश दिनांक 10.08.2020 अनुसार 2 हेक्टेयर तक क्षेत्रफल के औद्योगिक एकल भूखण्ड हेतु न्यूनतम 18 मीटर पहुंचमार्ग आवश्यक हैं। अतः प्रकरण में विद्यमान 18 मीटर मौके पर सड़क निर्मित एवं उपलब्ध होने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में से जोनल विकास योजना–11बी की 24 मीटर एवं 30 मीटर सड़क से प्रभावित हैं। जोन की रिपोर्ट अनुसार 3321.55 व.मी. भूमि उक्त सडको से प्रभावित है, परन्तु मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत जेड.डी.पी पार्ट प्लान अनुसार 3347.00 व.मी. भूमि उक्त सडको से प्रभावित है। अतः प्रकरण में उक्त दोनो सडको से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की सुनिश्चतता के पश्चात सड़को से प्रभावित भूमि समर्पित किये जाने हेतु समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित हैं।

5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में से 24.71 प्रतिशत भूमि जोनल विकास योजना की सड़को से प्रभावित होने का अंकन किया गया हैं। उपरोक्त बिंदु संख्या 02 के क्रम में क्षेत्रफल की सुनिश्चतता के पश्चात यदि सड़क हेतु समर्पित भूमि 10 प्रतिशत से अधिक हो तो न.वि.वि. के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि में छूट दिया जाना प्रस्तावित हैं।

6. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि में 581.34 वर्गमीटर भूमि अतिरिक्त अंकित की गयी हैं। उक्त अतिरिक्त भूमि को मानचित्र पे दर्शाया नहीं गया हैं परन्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत समर्पणनामे पर उक्त अतिरकित भूमि को सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किये जाने का उल्लेख किया गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त अतिरिक्त भूमि के क्षेत्रफल की सुनिश्चतता के पश्चात उक्त के एवज में नियमित आकार का भूखण्ड प्रस्तावित करते हुए जविप्रा के नाम जन सुविधा हेतु दर्ज किया जाना प्रस्तावित हैं।

7. प्रकरण में संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में निर्माण दर्शित हैं। अतः उक्त निर्माण पर भवन विनियम 2020 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।

8. प्रकरण में आवेदित भूमि (औद्योगिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड) का क्षेत्रफल 10122.79 वर्गमीटर हैं। अतः प्रकरण में क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में न.वि.वि. के आदेश दिनांक 02.09.2024 के अनुसार प्राधिकरण स्तरीय समिति से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित हैं।

9. प्रश्नगत प्रकरण में 30 मीटर व 24 मीटर जोनल विकास योजना की सडक पर सडक मार्गाधिकार अनुसार सैटबेक कायम किया जाना प्रस्तावित है शेष सभी ओर रीको द्वारा प्रचलित मापदण्डों अनुसार सैटबेक कायम किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

11. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 एवं रीको के प्रचलित नियमों के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

किया गया कि जोन द्वारा प्रस्तुत पीटी सर्वे मानचित्र में प्रश्नगत भूमि का खसरा सीमांकन राजस्व रिकॉर्ड अनुसार नहीं हैं। जोन के एजेण्डा नोट मे अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण एवं सी.डी में विरोधाभास है। उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–11बी की 24 मीटर एवं 30 मीटर सड़क से प्रभावित हैं। उक्त प्रभावित भूमि का भी जोन की रिपोर्ट अनुसार 3321.55 व.मी. भूमि होना अवगत करवाया गया है किन्तु मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत जेड.डी.पी पार्ट प्लान में 3347.00 व.मी. भूमि प्रभावित होना अंकित किया गया है किन्तु उपरोक्त के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। बैठक में उपस्थित आवेदक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में खसरें में उपलब्ध अतिरिक्त भूमि सडक का भाग है एवं मौका स्थिति पर आवेदक की भूमि धारा 90ए के क्षेत्रफल अनुसार ही है एवं प्रश्नगत भूमि के तीन ओर रीको अनुमोदित योजना स्थित है। जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक एवं 30 मीटर सडक रीको की योजना में कायम की गई है। प्रश्नगत भूमि उक्त प्रस्तावित सडकों को छोडने के पश्चात् प्रस्तावित है। उक्त हेतु आवेदक द्वारा समिति को दस्तावेज प्रस्तुत किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल अनुसार औद्योगिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रकरण मे ले–आउट मानचित्र व पी.टी. सर्वे मानचित्र राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार खसरा सीमांकन करते हुये अग्रिम कार्यवाही की जावें। प्रश्नगत प्रकरण में ले–आउट मानचित्र राजस्व शाखा एवं अभियांत्रिकी शाखा से प्रमाणित किया जावें।
2. बिन्दु सं. 01 के क्रम में यदि आवेदक की भूमि में अतिरिक्त भूमि उपलब्ध हो रही है, उक्त अतिरिक्त भूमि को 30 मीटर सडक पर पृथक से जविप्रा के हक में भूमि सृजित की जावें। उक्त भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की सडकों को रीको की अनुमोदित योजना का भाग होने के क्रम में अनुमोदित योजना अनुसार कायम की जावें। उक्त सडक को कमिटमेंट के रूप में मानते हुए उक्त कमिटमेंट का अंकन मास्टर प्लान शाखा में दर्ज करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. बिन्दु सं. 03 पर अंकन होने के पश्चात् आवेदित भूमि के जोनल विकास योजना की सडको से प्रभावित क्षेत्रफल की पुनः सुनिश्चिता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें एवं प्रभावित होने पर सडक सीमा में आ रही भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
5. प्रकरण में प्रस्तावित औद्योगिक एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम मे लीजडीड जारी किये जाने से पूर्व जविप्रा स्तरीय समिति की स्वीकृति प्राप्त किया जाकर कार्यवाही की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

6. प्रकरण आवेदित भूमि पर निर्माण के संबंध मे भवन विनियम 2020 के अनुसार कार्यवाही की जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर से की जावे।
7. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की सडकों से प्रभावित भूमि का जॉच करते हुए 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि में छूट दी जावें अन्यथा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि ली जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में 30 मीटर व 24 मीटर जोनल विकास योजना की सडक पर सडक मार्गाधिकार अनुसार सैटबेक कायम किया जावे एवं शेष सभी ओर रीको द्वारा प्रचलित मापदण्डों अनुसार सैटबेक रखा जावे।
9. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः—11(395/13.05.2025)

विषयः— पवन कुमार पुत्र श्रीश्यामलाल जिन्दगर एवं सरिता देवी पत्नी पवन कुमार द्वारा राजस्व ग्राम—नींदड, तहसील—रामपुराडाबडी के खसरा नम्बर 3898/838 रकबा 1.19 हेक्टेयर भूमि पर होटल प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।	जोन—13

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 09.01.2025

धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 18.03.2025

ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 04.04.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम		पवन कुमार पुत्र श्रीश्यामलाल जिन्दगर एवं सरिता देवी पत्नी पवन कुमार निवासी—51, अम्बाबडी, जयपुर			—
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		राजस्व ग्राम—नींदड, तहसील—रामपुराडाबडी के खसरा नम्बर 3898/838 रकबा 1.19 हेक्टेयर			—
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरानं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			3898/838	1.19	बारानी—1	
		90ए के पश्चात	3898/838	1.19	होटल प्रयोजनार्थ	—
4	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		राजस्व ग्राम—नींदड, तहसील—रामपुराडाबडी के खसरा नम्बर 3898/838 रकबा 1.19 हेक्टेयर भूमि के धारा 90ए आदेश दिनांक 18.03.2025 को पवन कुमार			—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

		श्रीश्यामलाल जिन्दगर एवं सरिता देवी पत्नी पवन कुमार के पक्ष मे होटल प्रयोजनार्थ जारी किये गये।	
5	90–ए/90–बी अनुसार उपयोग	होटल प्रयोजनार्थ	—
6	आवेदित उपयोग	होटल प्रयोजनार्थ	—
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल पट्टा	—
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल पट्टा	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार सडक के साथ 30 मीटर हाईवे कन्ट्रोल बेल्ट व तत्पश्चात ग्रामीण दर्शित है।	—
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवासीय दर्शित है।	—
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना–12 के अनुसार व्यावसायिक (सडक का 1.5 गुना या प्रथम भूखण्ड या उससे कम) व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है तथा उक्त भूमि के भाग से जोनल विकास योजना–12 की 90 मीटर प्रस्तावित सडक व सडक के साथ 30 मीटर प्लांटेशन कोरीडोर दर्शित है।	—
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक (जयपुर–सीकर) से प्रभावित है।	—
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है।	—
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार मास्टर प्लान–2025 व जोनल विकास योजना–12 के अन्तर्गत भू–उपयोग व्यावसायिक	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

		(सडक का 1.5 गुणा या प्रथम भूखण्ड या उससे कम) व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। उक्त भूमि के भाग से जोनल विकास योजना–12 की 90 मीटर सडक व सडक के साथ 30 मीटर प्लान्टेशन कोरडोर दर्शित है। आवेदित भूमि का सम्पूर्ण भाग सडक की चौडाई के डेढगुना के अन्तर्गत आ रहा है। अतः व्यावसायिक भू–उपयोग में डीपीसीआर वाल्यूम–4 के अनुसार होटल उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय है।	—
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि में दो पुराने कमरे निर्मित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 की प्रस्तावित 90 मीटर (जयपुर–सीकर) सडक पर स्थित है जो मौके पर 58 मीटर चौडाई में डिवाईडर एवं सर्विस रोड सहित डामर सडक निर्मित है।	—
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नहीं।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वेप्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	—
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नही है।	—
24	गैस पाईप लाईन/एचटीलाईन/रेलवेलाईन/नाला/वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

26	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (53/सी)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–	
प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)
(1) 90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	11900.00
(2) खसरा सुपरईम्पोजिशन अनुसार प्राप्त क्षेत्रफल	11900.00
(3) 90 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	342.66
(4) प्लांटेशन कोरीडोर से प्रभावित क्षेत्रफल	2262.75
(5) व्यावसायिक भूमि का क्षेत्रफल	9294.59
होटल प्रयोजनार्थ भूखण्ड का क्षेत्रफल (4+5)	11557.34

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार।	–
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक न.वि.वि/3/2010/पार्ट–iv दिनांक 12.04.2018 के अनुसरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की आवासीय आरक्षित दर से राशि ली जानी प्रस्तावित है। आवेदक द्वारा ट्यूरिजियम विभाग से एनओसी प्राप्त की गयी है जो पत्रावली में संलग्न है। उक्त संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।	
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के गैर आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख प्रकरणों में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण में होटल प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक है। अतः प्रकरण में बीपीसी–एलपी के अनुमोदन उपरान्त पट्टा जारी करने की स्वीकृति राज्य सरकार से लिया जाना प्रस्तावित है।	–
32	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u> पत्रावली के पैरा 14/एन पर की गई है।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

33	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. जोन की रिपोर्ट अनुसार मास्टर प्लान–2025 व जोनल विकास योजना–12 के अन्तर्गत भू–उपयोग व्यावसायिक (सडक का 1.5 गुणा या प्रथम भूखण्ड या उससे कम) व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। उक्त भूमि के भाग से जोनल विकास योजना–12 की 90 मीटर सडक व सडक के साथ 30 मीटर प्लान्टेंशन कोरीडोर दर्शित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का सम्पूर्ण भाग सडक की चौडाई के डेढगुना के अन्तर्गत आ रहा है। उक्त भूमि मास्टर विकास योजना 2025 डीपीसीआर के वॉल्यूम–2 के अन्तर्गत वाणिज्यिक भू–उपयोग हेतु प्रस्तावित सडकों की सूची में क्रम संख्या 4 सीकर रोड चौमू पुलिया से प्रस्तावित रिंग रोड तक पर स्थित है। अतः व्यावसायिक भू–उपयोग में डीपीसीआर वाल्यूम–4 के अनुसार होटल उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है। 2. जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी मे सम्पूर्ण भूमि सडक के डेढ गुणा मे व्यावसायिक के अन्तर्गत आती है, परन्तु प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे 90 मीटर सडक के पश्चात् 30 मीटर प्लांटेशन कॉरीडोर तथा इसके पश्चात् 30 मीटर व्यावसायिक कॉरीडोर दर्शाया गया है, शेष भूमि के उपयोग का कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त के संबंध मे मास्टर प्लान शाखा से रिपोर्ट प्राप्त करते हुये बिन्दु सं. 01 के अनुसार होने की सुनिश्चितता करते हुए उक्तानुसार मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच खसरा संख्या 886 किस्म गै.मु रास्ता पी.डब्यू.डी विभाग के नाम दर्ज है। जोनल विकास योजना–12 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक (जयपुर–सीकर) पर स्थित है, जो कि मौके पर 58.00 मी चौडाई में डिवाईडर एवं सर्विस रोड सहित डामर सडक निर्मित होने का उल्लेख किया गया हैं। उक्त 90 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 342.63 व.मी. भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित हैं। उल्लेखनीय है कि उक्त के संबंध में जोन द्वारा मास्टर प्लान शाखा से ली गई पार्ट प्रति पर अंकन नही किया गया है। अतः उक्त के संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त करते हुए उक्त से प्रभावित भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि का उत्तरी–पश्चिमी छोर सडक सीमा से लगती हुई अंकित की गई है किन्तु प्रस्तुत मानचित्र में सडक सीमा एवं भूमि के मध्य अन्य की भूमि प्रस्तावित की गई है। 4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक (जयपुर–सीकर) व सडक के साथ 30 मी. प्लांटेशन कारीडोर दर्शित है। आवेदित भूमि का प्लाटेशन कोरीडोर से प्रभावित क्षेत्रफल 2262.75 वर्गमीटर होने का उल्लेख किया है। उक्त प्लाटेशन कारीडोर मे से पहुॅच हेतु 445.84 व.मी. क्षेत्रफल उपयोग मे आ रहा है, जो की प्लाटेशन कारीडोर का 19.70 प्रतिशत प्राप्त होता हैं, उक्त प्लाटेशन कॉरीडोर का 30 प्रतिशत भाग पहुंच व पार्किंग के उपयोग मे लिया जा सकता है, शेष भाग पर सघन वृक्षारोपण के रूप मे विकसित किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। 5. पत्रावली मे संलग्न सर्वे मानचित्र में आवेदित भूमि के दक्षिणी भाग मे खसरा संख्या 839 किस्म बारानी जविप्रा के नाम दर्ज एवं खसरा संख्या 840 किस्म गैर. मु. फैक्ट्री जविप्रा के नाम दर्ज है। उक्त दोनो खसरो पर पर गूगल मानचित्र में निर्माण दर्शित हैं उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि के उत्तरी भाग में होटल मौज महल वाटर पार्क स्थित/कमिटमेंट के रूप मे दर्शाया गया है। पत्रावली मे सलंग्न सर्वे मानचित्र एवं गूगल मानचित्र मे आवेदित भूमि मे से रास्ता दर्शाया गया हैं, उक्त रास्ता प्लाटेंशन बेल्ट में से होता हुआ 30 मी. गहराई में दर्शित व्यावसायिक भू–पट्टी तक दर्शित है। आवेदित भूमि पर दो पुराने कमरे निर्मित है। अतः उक्त निर्माण के संबंध मे भवन विनियम 2020 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रकरण में नियमानुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रकरण मे पर्यटन विभाग से होटल प्रयोजनार्थ एन.ओ.सी. प्राप्त की गई है। अतः पर्यटन नीति के तहत नियमानुसार छूट दिया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रश्नगत प्रकरण में जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर व्यावसायिक के अंतर्गत होटल उपयोग का अंकन किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रश्नगत भूमि का अग्र सैटबेक 90 मीटर सडक के पश्चात् प्लानटेशन कोरीडोर तक प्रस्तावित किया जावें शेष ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जाना प्रस्तावित है। 10. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से अधिक है व ... व्यावसायिक

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

पट्टी के साथ–साथ आवेदित भूमि प्लाटेशन कोरीडोर से प्रभावित हो रही है एवं उक्तानुसार फन्टेज चार्जेज लिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिये जाने का उल्लेख किया गया है। जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि सडक के डेढ गुणा व्यावसायिक से प्रभावित है। उक्तानुसार भूमि मास्टर प्लान सडक पर स्थित है। उक्त सडकों पर फन्टेज चार्जेज देय नही होते है। अतः जोन द्वारा यह स्पष्ट किया जाना प्रस्तावित है कि उक्त सडक पर सडक का डेढ गुणा अथवा आधे गहराई की व्यावसायिक भू–पट्टी दर्शित है।

11. नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के गैर आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख प्रकरणों में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण में होटल प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक है। अतः प्रकरण में बीपीसी–एलपी के अनुमोदन उपरान्त पट्टा जारी करने की स्वीकृति राज्य सरकार से लिया जाना प्रस्तावित है।
12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान–2025 व जोनल विकास योजना–12 के अन्तर्गत भू–उपयोग व्यावसायिक (सडक का 1.5 गुणा या प्रथम भूखण्ड या उससे कम) व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। उक्त भूमि के भाग से जोनल विकास योजना–12 की 90 मीटर सडक व सडक के साथ 30 मीटर प्लान्टेंशन कोरडोर दर्शित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का सम्पूर्ण भाग सडक की चौडाई के डेढगुना के अन्तर्गत प्रस्तावित है परन्तु जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 90 मीटर सडक के पश्चात् 30 मीटर प्लान्टेंशन कोरडोर तथा इसके पश्चात् 30 मीटर व्यावसायिक कोरीडोर दर्शाया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 09 व 11 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ होटल प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में मानचित्र मास्टर विकास योजना में प्रस्तावित भू–उपयोग अनुसार प्राप्त किया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल के संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त करते हुए उक्त से प्रभावित भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
3. प्रकरण मे पर्यटन विभाग से होटल प्रयोजनार्थ एन.ओ.सी. प्राप्त की गई है। अतः पर्यटन नीति के तहत नियमानुसार छूट प्रदान की जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश होटल प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। अतः जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर व्यावसायिक के अंतर्गत होटल उपयोग का अंकन किया जावें।
5. प्रश्नगत भूमि पर दर्शित प्लाटेशन कॉरीडोर का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग पहुंच व पार्किंग के उपयोग मे लिया जावें, शेष भाग पर सघन वृक्षारोपण के रूप में विकसित किया जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।

6. प्रश्नगत भूमि का अग्र सैटबेक 90 मीटर सडक के पश्चात् प्लानटेशन कोरीडोर तक प्रस्तावित किया जावें शेष ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।
7. आवेदित भूमि पर निर्माण के संबंध मे भवन विनियम 2020 के अनुसार कार्यवाही की जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में होटल प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
9. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
10. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्या:—12(395/13.05.2025)</u>

विषय:— मैसर्स रेवरेन्स बिल्डर्स जरिये पार्टनर श्री अनिल कुमार गुप्ता पुत्र स्व. श्री रामजी लाल गुप्ता द्वारा ग्राम वाटिका तह. सांगानेर के ख.नं. 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745 कुल किता 07 कुल क्षेत्रफल 1.91 हैक्ट. भूमि पर आवासीय एवं व्यावसायिक योजना आशादीप कैलाश वाटिका का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—14

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 26.10.2024

धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 13.02.2025

ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 28.04.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स रेवरेन्स बिल्डर्स जरिये पार्टनर श्री अनिल कुमार गुप्ता पुत्र स्व. श्री रामजी लाल गुप्ता			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम वाटिका तह. सांगानेर के ख.नं. 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745 कुल किता 07 कुल क्षेत्रफल 1.91 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			1739	0.35	चाही—1	
			1740	0.30	चाही—1	
			1741	0.02	[illegible]	
			1742	0.38	चाही—1	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

			1743	0.27	चाही–1	
			1744	0.29	चाही–1	
			1745	0.30	चाही–1 जाव–1	
			कुल किता 07 कुल रकबा 1.91 हैक्ट.			
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			1739	0.35	आवासीय	
			1740	0.30		
			1741	0.02	गै.मु.चाह	
			1742	0.38	आवासीय	
			1743	0.27		
			1744	0.29		
			1745	0.30		
			कुल किता 04 कुल रकबा 0.70 हैक्ट.			
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम वाटिका तह. सांगानेर के ख.नं. 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745 कुल किता 07 कुल क्षेत्रफल 1.91 हैक्ट. भूमि के धारा90ए आदेश संख्या LU2012/JDA/2024-25/103777 दिनांक 13.02.2025 के द्वारा मैसर्स रेवरेन्स बिल्डर्स जरिये पार्टनर श्री अनिल कुमार गुप्ता पुत्र स्व. श्री रामजी लाल गुप्ता के पक्ष मे पारित किये गये है।			—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजन			—
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजन			—
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी मे वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लॉटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट			—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		प्लाटेड ले–आउट			—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।			—
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग [illegible]			—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

		कॉमर्शियल एवं यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है।	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग आवासीय, कॉमर्शियल एवं यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है।	—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	30 मीटर	—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	हॉ	—
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।	जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 2530.97 व.मी. भाग जोनल विकास योजना की प्रस्तावित सडक से प्रभावित है।	—
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार अनुज्ञेय है	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार अनुज्ञेय है	—
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 5.50 मीटर डामर सहित 12 मीटर से अधिक का ग्रामीण सडक से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है, जो वाटिका से पहाडिया की ओर जाती है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के लगते हुए जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 1747 रकबा 1.27 हैक्ट. किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है। जो विद्यमान सडक है। उक्त विद्यमान सड़क जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से खसरा नम्बर 1480 रकबा 1.12 हैक्ट. किस्म गै. मु.रास्ता, ख.नं. 1723 रकबा 0.79 हैक्ट. किस्म चरागाह, ख. नं. 1716 रकबा 0.80 हैक्ट. किस्म चरागाह में होते हुए जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सडक में मिलती है, जो मौके पर निर्मित है। उक्त विद्यमान सड़क जोनल प्लान की दो 30 मीटर सड़कों को जोडती है। जिसको विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित योजना मानचित्र में 30 मीटर प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त राजस्व रास्ते का मार्गाधिकार नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 की पालना में 18 मीटर अथवा विकासकर्ता के प्रस्ताव अनुसार 30 मीटर रखे जाने के संबंध में निर्णय बी. पी.सी. (एल.पी.) के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। .	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सड़कों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (241/सी)**		

व्यावसायिक योजना क्षेत्रफल गणना

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	COMMERICAL	2582.25	47.55
2.	RETAIL COMM.	108.55	02.00
TOTAL = 1 TO 2		2690.80	49.55
3.	PARKING COMM. PLOT (10 %)	258.96	04.76
4.	PARK/OPEN AREA	272.93	05.02
5.	FACILTY	272.76	05.02
6.	MOBILE TOWER	09.00	00.17
7.	ROAD	1925.55	35.48
TOTAL = 3 TO 7		2739.20	37.72
TOTAL COMMERICAL SCHEME AREA		5430.00	100.00

आवासीय योजना क्षेत्रफल गणना

1.	RESIDENTIAL	8135.75	59.81
2.	RETAIL COMM.	275.56	02.01
TOTAL = 1 TO 2		8411.31	61.52
3.	PARK/OPEN AREA	683.20	05.00
4.	MOBILE TOWER	10.17	00.07
5.	P.U.	25.89	00.18
6.	SWM	52.91	00.39
7.	30 MTR ZDP ROAD AREA	2530.97	18.51
8.	ROAD	1955.55	14

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

TOTAL = 3 TO 8	**5258.69**	**38.48**
TOTAL RESIDENTIAL SCHEME AREA	**13670.00**	**100.00**
TOTAL LAND AREA	**19100.00 (1.91 HECT.)**	

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	समतुल्यत राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	

32. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>**पत्रावली के पैरा 84/एन पर की गई है।

33. **प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**

प्रकरण को पूर्व मे सैटेलाईट टाउन की निर्धारित भू–उपयोग सीमा से बाहर स्थित भूमि पर राज्य सरकार के परीपत्र दिनांक 24.06.2019 व 22.08.2023 को लागू किया जाना है अथवा नही के संबंध मे बीपीसी (एलपी) की 384वीं बैठक दिनांक 05.02.2025 मे रखा जाकर धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने हेतु स्वीकृति प्रदान की गई थी, जिसके क्रम मे जोन द्वारा दिनांक 13.02.2025 को धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है। प्रकरण मे विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र के क्रम मे बीपीसी (एलपी) शाखा के विचारणीय बिन्दु एवं प्रस्ताव निम्नानुसार हैः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी–एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णय प्रश्नगत भूमि का सम्पूर्ण क्षेत्रफल 500 मीटर की परिधि में प्रस्तावित है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही में यू–2 क्षेत्र को आवासीय मानते हुए अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं व्यावसायिक प्रयोजनार्थ किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत योजना के दो भाग भू–उपयोग के अनुसार प्रस्तावित किये गये है एवं सम्पूर्ण योजना को वर्तमान में मौके पर विद्यमान सडक से 9 मीटर की आंतरिक सडक प्रस्तावित करते हुये योजना मे व्यावसायिक भाग एवं जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के पूर्वी दिशा की ओर प्रस्तावित आवासीय भाग को पहुंच प्रस्तावित की गई है। चूंकि वर्तमान मे जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक मौके पर विकसित नही है। उक्त के अतिरिक्त व्यावसायिक योजना में आवेदक द्वारा पार्किंग एवं भूखण्ड सं. सी–19 के मध्य 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है जो कि नियमानुसार नही है। अतः प्रकरण मे उक्त 9 मीटर सडक को 12 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 5.50 मीटर डामर सहित 12 मीटर से अधिक की ग्रामीण सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नगत सडक मे निहित आवेदित भूमि के सामने खसरा नम्बर 1747 किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त विद्यमान सड़क जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से खसरा नम्बर 1480 रकबा 1.1[illegible] रकबा 0.79 हैक्ट. किस्म चरागाह, ख.नं. 1716 रकबा 0.80 हैक्ट. किस्म चरागाह में होते हु[illegible] प्लान की

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

प्रस्तावित 30 मीटर सडक में मिलती है, जो मौके पर निर्मित है, एवं प्रश्नगत सड़क जोनल प्लान की दो 30 मीटर सड़कों को जोडती है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे उक्त सडक का मार्गाधिकार 30 मीटर प्रस्तावित किया गया है। जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

व्यावसायिक भागः—

4. प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा व्यावसायिक भू—भाग में प्रस्तावित नियमानुसार 5 प्रतिशत पार्क हेतु भूमि में व्यावसायिक भूखण्ड एवं पार्क के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित की गई है एवं उक्त की गणना 5 प्रतिशत पार्क की भूमि में की गई है। नियमानुसार उक्त प्रावधान 2 हैक्ट. की आवासीय योजना पर लागू होता है एवं 3 मीटर आवासीय एवं पार्क के मध्य प्रस्तावित की जाती है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त 3 मीटर लेन को रखे जाने एवं उक्त की गणना पार्क के 5 प्रतिशत भूमि में रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार व्यावसायिक योजना मे 500 वर्गमीटर से छोटे भूखण्डों हेतु भूखण्डों के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत पार्किंग मे प्रस्तावित किया गया है, परन्तु उक्त पार्किंग का आंशिक भाग आवासीय भू—उपयोग के अन्तर्गत दर्शाया गया है। जिस पर समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. व्यावसायिक क्षेत्र मे प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र व पार्क तथा सडक की सीमा नियमित रूप से नही दर्शायी गई है। उक्त के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि को योजना मे नियमित आकार मे रखा जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत भाग में प्रस्तावित पार्किंग की भूमि को आवासीय भाग में प्रस्तावित किया गया है, जिसे व्यावसायिक भाग में प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत भाग में आवासीय योजना का मोबाईल टावर प्रस्तावित किया गया है, जिसे आवासीय क्षेत्र में प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है।

आवासीय भागः—

10. प्रकरण में जोनल विकास योजना के अनुसार आवासीय योजना के दोनो भागों के मध्य व्यावसायिक भाग स्थित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दोनो आवासीय भागों मे से पश्चिमी भाग मे सम्पूर्ण 5 प्रतिशत पार्क की भूमि एवं फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की भूमि को पूर्वी भाग मे प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण मे दोनो क्षेत्रों के अनुपात के अनुसार कुल 5 प्रतिशत पार्क एवं फुटकर व्यावसायिक आरक्षित रखे जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
11. बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार 2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की योजनाये जहां विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम प्राप्त हो रहा है मे जविप्रा द्वारा योजना मे आरक्षित रख जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवासीय भूखण्डो के मध्य आरक्षित रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे मानी जा सकेगी"। उक्त नीतिगत निर्णय की पालना मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन रखा जाकर पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त प्रस्तावित योजना मानचित्र मे पार्क एवं व्यावसायिक भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन दर्शायी जाकर पार्क के क्षेत्रफल मे गणना की गई है। दिनांक 06.04.2023 को लिये गये नीतिगत निर्णय मे व्यावसायिक भूखण्डों एवं पार्क के मध्य 3 मीटर लेन रखे जाने का प्रावधान नही है। अतः उक्त के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रकरण मे जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक एवं आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर स्थित राजस्व रास्ते के मार्गाधिकार निर्धारण उपरान्त प्रभावित भूमि का जविप्रा मे निःशुल्क समर्पण करवाया जाना प्रस्तावित है।
13. आवेदित भूमि मे सम्मिलित खसरा नम्बर 1747 की किस्म धारा 90ए की कार्यवाही उपरान्त गै.मु.चाह की रखी गई है। उक्त खसरा सम्पूर्ण रूप से जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक मे निहित हो रहा है। जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
14. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02... के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

	प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल. पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक से एवं सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 15. प्रश्नगत योजना में आवासीय भू–भाग एवं व्यावसायिक भू–भाग में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के पश्चिमी भाग के दक्षिणी सीमा पर मौके पर डब्ल्यू.बी.एम सडक सर्वे में अंकित की गई है किन्तु उक्त सडकों को योजना में निरन्तरता में कायम नही किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 16. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/ एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 17. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 18. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही में यू–2 क्षेत्र से प्रभावित भूमि को राजस्व ग्राम की मूल आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित होने के क्रम में आवासीय मानते हुए प्रश्नगत भूमि का धारा 90ए के आदेश भू–उपयोग अनुसार आवासीय एवं व्यावसायिक हेतु जारी किये गये है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि पर व्यावसायिक भू–भाग में प्रस्तावित पार्किंग की भूमि का अल्प भाग मास्टर विकास योजना के आवासीय भाग में प्रस्तावित किया गया है एवं आवासीय भाग में प्रस्तावित योजना का मोबाईल टावर व्यावसायिक भाग में प्रस्तावित किया गया है। उक्त भाग अत्याधिक अल्प होने एवं दोनों भाग लगभग बराबर क्षेत्रफल में होने व साथ लगते हुए होने के क्रम में समिति द्वारा उक्त प्रस्ताव को मान्य किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि जोन द्वारा उल्लेख किया गया है कि आवेदित भूमि को मौके पर 5.50 मीटर डामर सहित 12 मीटर से अधिक की ग्रामीण सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नगत सडक मे निहित आवेदित भूमि के सामने खसरा नम्बर 1747 किस्म गै.मु. रास्ता स्थित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त विद्यमान सड़क जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से खसरा नम्बर 1480 रकबा 1.12 हैक्ट. किस्म गै.मु.रास्ता, ख.नं. 1723 रकबा 0.79 हैक्ट. किस्म चरागाह, ख.नं. 1716 रकबा 0.80 हैक्ट. किस्म चरागाह में होते हुए जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सडक में मिलती है, जो मौके पर निर्मित है, एवं प्रश्नगत सड़क जोनल प्लान की दो 30 मीटर सड़कों को जोडती है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे उक्त सडक का मार्गाधिकार 30 मीटर प्रस्तावित करते हुए मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 12, 14, 16 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय एवं व्यावसायिक योजना " आशादीप कैलाश वाटिका का" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में सम्पूर्ण योजना को वर्तमान में मौके पर विद्यमान सडक से 9 मीटर की आंतरिक सडक प्रस्तावित करते हुये योजना मे व्यावसायिक भाग एवं जोनल विकास योजना

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

की 30 मीटर सडक के पूर्वी दिशा की ओर प्रस्तावित आवासीय भाग को पहुंच प्रस्तावित की गई है। उक्त 9 मीटर सडक को जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक तक 12 मीटर मार्गाधिकार में कायम किया जावें।

2. प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग से उपलब्ध करवाई गई पहुँच सडक का मार्गाधिकार खसरें की चौडाई अनुसार अथवा अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18 मीटर जो भी अधिक हो कायम किया जावें। उक्त खसरें के मध्य से दोनों ओर 9–9 मीटर भूमि सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। उक्त सडक के मार्गाधिकार के क्रम में नियमानुसार कार्यवाही अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार किया जाना सुनिश्चित किया जावें।
3. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित व्यावसायिक भूखण्ड एवं पार्क के मध्य प्रस्तावित 3 मीटर लेन को नियमों में प्रावधान नही होने के क्रम में उक्त भाग को निमयानुसार संशोधन करते हुए पार्क की भूमि नियमानुसार कायम करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें।
4. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
5. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
7. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
8. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
9. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–13(395/13.05.2025)

विषयः– मीनावाला गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना कीर्ति सागर मैन के भूखण्ड संख्या 3 एवं 4 का पुनर्गठन करने बाबत।	जोन– PRN- (SOUTH)

प्रकरण के तथ्यः–

1. मीनावाला गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना कीर्ति सागर मैन का अनुमोदन जोनल स्तरीय समिति द्वारा किया जा चुका है।
2. आवेदकगण श्री कमलेश कुमार गुप्ता, सुनील कुमार गुप्ता पुत्र स्व. श्री रामजीलाल गुप्ता एवं श्री रमन गुप्ता, रजत गुप्ता पुत्र स्व. श्री विष्णु कुमार गुप्ता द्वारा मीनावाला गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना कीर्ति सागर मैन के भूखण्ड संख्या 3 एवं 4 का पुनर्गठन करने हेतु नागरिक सेवा केन्द्र (पंजीयन कमांक 214663) के माध्यम से ऑनलाईन आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
3. भूखण्ड संख्या 03, क्षेत्रफल 1511.11 वर्गगज की मिश्रित लीजडीड इस कार्यालय के डिस्पेच दिनांक 28.08.2023 को श्री कमलेश कुमार गुप्ता, सुनील कुमार गुप्ता पुत्र स्व. श्री रामजीलाल गुप्ता एवं श्री रमन गुप्ता, रजत गुप्ता पुत्र स्व. श्री विष्णु कुमार गुप्ता एवं 04, क्षेत्रफल 1511.11 वर्गगज की मिश्रित लीजडीड इस कार्यालय के डिस्पेच दिनांक 28.08. 2023 को सुनील कुमार गुप्ता पुत्र स्व. श्री रामजीलाल गुप्ता के नाम जारी किया गया है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

4. ऑनलाईन नोटशीट के पैरा संख्या 5/ एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार ष्वर्तमान में मौके पर दोनों भूखण्डों की संयुक्त बाउण्ड्रीवॉल निर्मित है, जिसमें अग्र तथा पीछे सेटबैक क्षेत्र में अस्थाई टीनशेड लगाकर कमरों का निर्माण किया गया है, जो कि गार्ड के रहने के उपयोग में लिया जा रहा है तथा शेष भूखण्ड रिक्त है।ष आवेदक द्वारा ऑनलाईन नोटशीट के पैरा संख्या 10/एन पर सेटबैक में किये गये निर्माण के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया है, जो अवलोकनीय है।

5. प्रश्नगत भूखण्डों की पूर्व में जारी लीजडीड/साईट प्लान में मिश्रित भूखण्डों का पृथक पृथक क्षेत्रफल अंकित नहीं किया गया है। अतः पुनर्गठन पश्चात् जारी किये जाने वाले साईट प्लान एवं पुनर्गठन आदेश में आवासीय एवं व्यावसायिक क्षेत्रफल अलग–अलग अंकित करवाये जाने हेतु बीपीसी (एलपी) से निर्णय करवाया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रस्तावित पुनर्गठन 1500.0 वर्गगज से अधिक का होने के कारण बीपीसी (एलपी) में निर्णय हेतु प्रेषित किया जाना है।

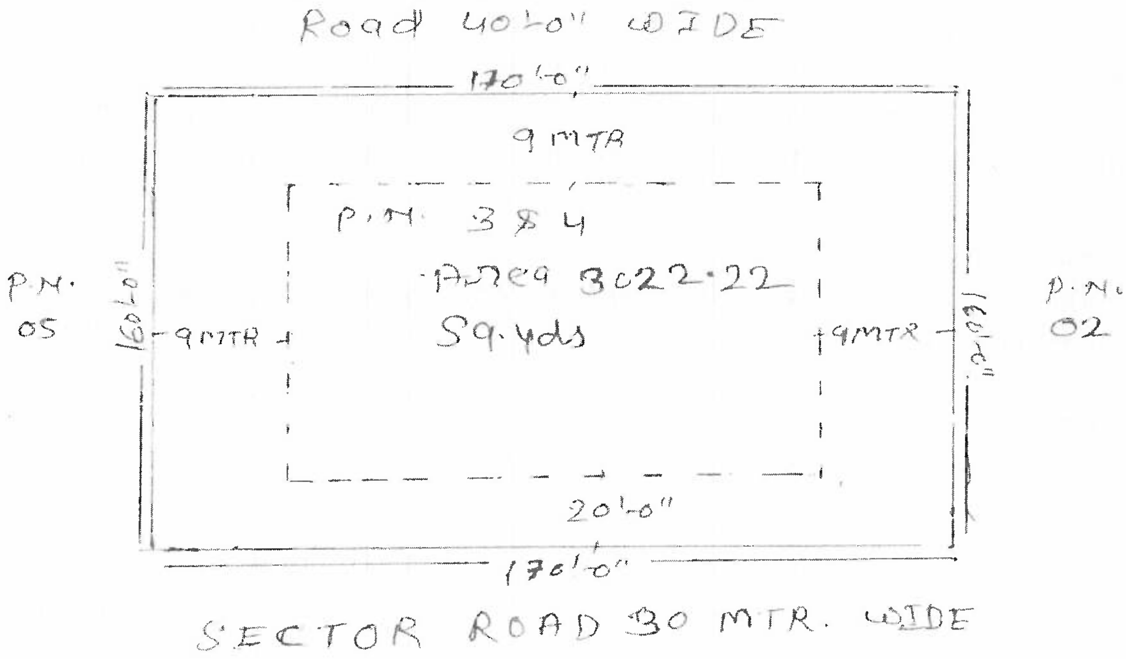
7. आवेदकगण द्वारा ऑनलाईन नोटशीट के पैरा संख्या 10/एन पर जवाब प्रस्तुत किया है कि वर्तमान समय में भूखण्डों पर किसी भी प्रकार की निर्माण स्वीकृति जारी नहीं की गई है तथा वर्तमान में

8. पुनर्गठन उपरान्त बहुमंजिला भवन बनाना प्रस्तावित नहीं है। 8. भूखण्डों पर प्राप्त रिपोर्ट अनुसार कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।

9. प्रार्थीगण द्वारा आवेदित पत्रावली में सहमति पत्र प्रस्तुत किया है. जिसमें उल्लेख किया है कि ष्हमने प्लाट नं. 3 एवं 4 के पुनर्गठन बाबत आवेदन किया गया है। उक्त भूखण्डों पर किसी प्रकार का वाद–विवाद नहीं है। उक्त पुनर्गठन पश्चात् भी हमारा हिस्सा पूर्व के अनुपात यथावात रहेगा।ष

10. प्रश्नगत प्रकरण में पृथक पृथक भूखण्डधारी होने के कम में पुनर्गठन भूखण्ड पर भूखण्डधारी का नाम एवं उनके हिस्से का क्षेत्रफल / प्रतिशत अंकित करने हेतु बीपीसी (एलपी) से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

11. प्राधिकरण एवं प्रस्तावित पुनर्गठन अनुसार भूखण्डों की स्थिति निम्नानुसार हैः–



अतः प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

जेड.एल.सी. में रखे जाने वाला एजेण्डा नोट के अनुसार मौका स्थिति, आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों एवं प्राधिकरण द्वारा जारी लीजडीड के आधार पर मीनावाला गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना ... गैन के भूखण्ड संख्या 3, क्षेत्रफल 1511.11 वर्गगज एवं 4, क्षेत्रफल 1511.11 वर्गगज में पुनर्गठन करने ... प्रकरण 1500

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

वर्गगज से अधिक होने के कारण बीपीसी (एलपी) में निर्णय हेतु भिजवाये जाने का निर्णय लिया गया।

प्रकरण में बीपीसी (एलपी) शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

1. पुर्नगठन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड संख्या 03 व 04 प्रस्तावित 30 मीटर सैक्टर सडक पर स्थित है एवं उक्त भूखण्डों को जोन द्वारा दिनांक 28.08.2023 को जविप्रा द्वारा मिश्रित प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है। प्रकरण में जारी लीजडीड में भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार व्यावसायिक व आवासीय उपयोग हेतु अनुपात का अंकन नही किया गया है एवं वर्तमान मे जोन द्वारा उक्त अनुपात का अंकन प्रस्तुत जेड.एल.सी. मे नही किया गया है। प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत आरेख अनुसार भूखण्डों पर 15 मीटर सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी लगाने पर 30.78 प्रतिशत भाग व्यावसायिक एवं 69.22 भाग आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत आता है। जोन द्वारा उक्त अनुपात के संबंध मे पुनः सुनिश्चितता कर पुर्नगठन के अनुमोदन उपरांत जारी किये जाने वाले साईट प्लान में जोन द्वारा उक्त अनुपात का अंकन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रकरण में भूखण्डों के सैटबेक का विवरण निम्नानुसार है :–

प्रकरण में जारी लीजडीड अनुसार भूखण्डों के सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल	सैटबेक (अग्र)	सैटबेक (पीछे)	सैटबेक (पार्श्व–1)	सैटबेक (पार्श्व–2)
03	1511.11 वर्गगज	20 फीट	10 फीट	15 फीट	15 फीट
04	1511.11 वर्गगज	20 फीट	15 फीट	15 फीट	15 फीट

जोन के प्रस्ताव अनुसार पुनगर्ठन उपरान्त भूखण्ड के सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल	सैटबेक (अग्र)	सैटबेक (पीछे)	सैटबेक (पार्श्व–1)	सैटबेक (पार्श्व–2)
03 व 04	3022.22 वर्गगज	20 फीट	30 फीट	30 फीट	30 फीट

भवन विनियम 2020 के अनुसार भूखण्डों के सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल	सैटबेक (अग्र)	सैटबेक (पीछे)	सैटबेक (पार्श्व–1)	सैटबेक (पार्श्व–2)
03 व 04	3022.22 वर्गगज	20 फीट	30 फीट	30 फीट	30 फीट

प्रकरण मे पुनर्गठित भूखण्ड के सैटबेक जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत भूखण्डों पर पूर्व में मानचित्र जारी है अथवा नही की सुनिश्चितता की जावें एवं जारी होने की स्थिति मौके पर निर्मित भवन नियमानुसार होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा पुर्नगठन उपरान्त बहुमंजिला भवन निर्माण बनाये जाने हेतु अवगत कराया गया है। नविवि के आदेश दिनांक 31.08.2021 मे पुनर्गठित भूखण्डों के संबंध में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है :–

उपविभाजित/पुनर्गठित भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने की स्थिति में प्रस्तावित भवन की ऊँचाई के आधार पर न्यूनतम सैटबैक्स प्रचलित भवन विनियम के अनुसार रखे जाने होंगे।

वर्तमान में प्रश्नगत भूमि पर सामान्य भूखण्ड के अनुसार सैटबेक कायम किया जाना प्रस्तावित है। बहुमंजिला भवन पर भवन मानचित्र के समय सैटबेक का निर्धारण किया जाना प्रस्तावित है। [illegible] किया

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

जाना प्रस्तावित है।

प्रश्नगत भूमि का एकीकरण पश्चात् मिश्रित भूखण्ड क्षेत्रफल 3022.22 वर्गगज होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 11 को मान्य करते हुए मीनावाला गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना कीर्ति सागर मैन के भूखण्ड संख्या 3 एवं 4 का पुनर्गठन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :—

1. प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्डों पर पूर्व में बीपीसी—बीपी शाखा एवं जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही किये जाने की सुनिश्चितता पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत भूमि पर जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार अग्र सैटबेक 30 मीटर सैक्टर सडक की ओर 20 फीट तथा शेष सभी ओर 30 फीट न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।
5. प्रस्तावित मिश्रित पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण मिश्रित का होने के क्रम में जारी होने वाले मानचित्र पर मिश्रित के अनुपात अंकित करते हुए मानचित्र जारी किया जावें। उक्त के संबंध में जोन द्वारा स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त कर अंकन किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
7. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क की सुनिशचितता जोन स्तर पर की जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड के क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/ आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः—14(395/13.05.2025)

विषय— नेहरू गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना तिरूपति विहार [illegible] के भूखण्ड सख्या एस—5 व एस—6 की व्यावसायिक लीजडीड जारी करने के संबंध में।	जोन— PRN-

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

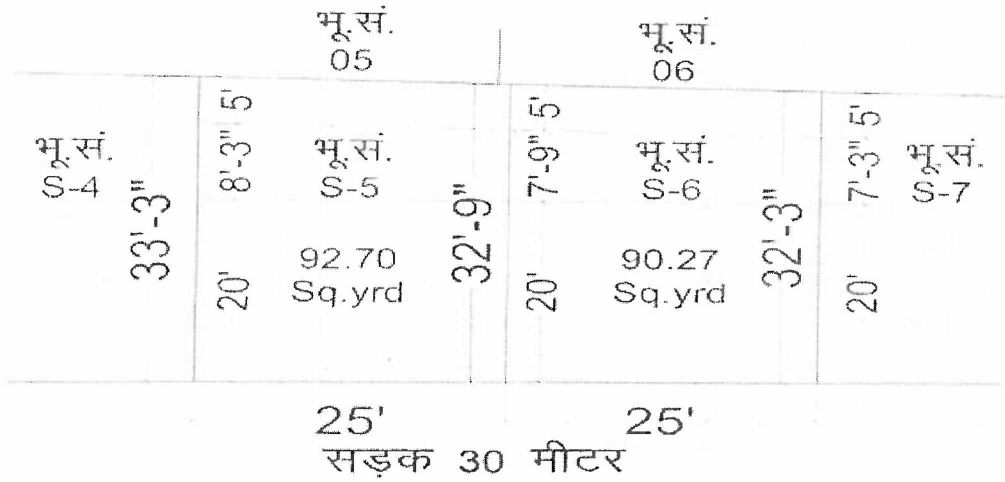
प्रकरण के तथ्यः–

1. नेहरू गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना तिरूपति विहार विस्तार का अनुमोदन जोनल स्तरीय समिति द्वारा दिनांक 01.01.2015 को किया जा चुका है।
2. आवेदिका श्रीमती मनीषा मित्तल पत्नी श्री धर्मेन्द्र मित्तल द्वारा ऑनलाईन अवेदन कमांक 204170 कर योजना तिरूपति विहार विस्तार के भूखण्ड संख्या एस–5 क्षेत्रफल 311.11 व.ग. का नियमन कर लीजडीड जारी करने हेतु आवेदन किया गया है।
3. समिति द्वारा उक्त भूखण्ड का आंवटन पत्र, रसीद एवं साईट प्लान दिनांक 17. 9.–995 को श्री रामावतार तिवाडी पुत्र श्री देवी लाल तिवाडी के नाम जारी किया गया। उसके उपरान्त मूल आंवटी श्री रामावतार तिवाडी पुत्र श्री देवी लाल तिवाडी द्वारा उक्त भूखण्ड का बेचान जरिये रजि० विक्रय पत्र दिनांक 03.02.2025 को आवेदिका श्रीमती मनीषा मित्तल पत्नी श्री धर्मेन्द्र मित्तल के नाम किया गया। समिति की सदस्यता सूची के क्रम में संख्या 62 भूखण्ड संख्या एस–5 पर मूल आवंटी श्री रामावतार तिवाडी पुत्र श्री देवी लाल तिवाडी का नाम दर्ज है।
4. आवेदिका श्रीमती उषा मित्तल पत्नी श्री गगन मित्तल द्वारा ऑनलाईन आवेदन क्रमांक 204166 कर योजना तिरूपति विहार विस्तार के भूखण्ड संख्या एस क्षेत्रफल 295.55 व.ग. का नियमन कर लीजडीड जारी करने हेतु आवेदन किया गया है।
5. समिति द्वारा उक्त भूखण्ड का आंवटन पत्र, रसीद एवं साईट प्लान दिनांक 16. 9.95 को श्री परशुराम तिवाडी पुत्र श्री गगन तिवाडी के नाम जारी किया गया। उसके उपरान्त मूल आंवटी श्री परशुराम तिवाडी पुत्र श्री देवी लाल तिवाडी द्वारा उक्त भूखण्ड का बेचान जरिये रजि० विक्रय पत्र दिनांक 03.02. 2325 को आवेदिका श्रीमती उषा मित्तल पत्नी श्री गगन मित्तल के नाम किया गया। समिति की सदस्यता सूची के क्रम में संख्या 63 भूखण्ड संख्या एस–6 प्र मूल आवंटी श्री परशुराम तिवाडी पुत्र श्री गगन तिवाडी का नाम दर्ज है। स्वामित्व संबंधी दस्तावेज पत्रावली में संलग्न है।
6. प्रश्नगत भूखण्ड संख्या एस–5 व एस–6 योजना में जोनल विकास योजना–10 की 30 मीटर सेक्टर सडक पर स्थित है। प्रश्नगत 30 मीटर सेक्टर सडक को 15 मीटर गहराई तक दोनों ओर जोनल विकास योजना–10 मे व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शाया गया है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांक प.6 (15) नविवि/3/1987 पार्ट जयपुर दिनांक 29. 01.2020 के क्रम मे व्यावसायिक पट्टा जारी करने के परिपेक्ष्य में कार्यवाही विवरण जविप्रा/अ.आ./ पी.आर.एन /2020/डी–43 दिनांक 04.02.2020 की बैठक आयोजित की गई, जिसके उपरान्त दिनांक 07.02 2020 को निदेशक(नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर द्वारा दिनांक 04.02.2020 के परिपेक्ष्य जोनल विकास योजना में सेक्टर सडकों के सहारे व्यावसायिक भू–पट्टी दर्शाई गई है। उनमें पूर्व में अनुमोदित योजनाओं में उक्त व्यावसायिक भू–पट्टी का समावेश कर संशोधित जेड.एल.सी. कर नियमानुसार व्यावसायिक पट्टे दिये जाने का प्रावधान है।
7. जोन की विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार लाईटस सूची अनुसार प्रश्नगत भूखण्डों के संबंध में वर्तमान में कोई स्थगन होना नहीं पाया गया है। आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर सशपथ कथन किया गया है कि प्रश्नगत भूखण्डों के संबंध में कोई वाद विवाद नहीं है, जिसकी समस्त जिम्मेदारी स्वय आवेदक की होगी।
8. प्रश्नगत योजना उक्त आदेश के पूर्व 2015 में अनुमोदित की गई है जिसमें उक्त सडक पर स्थित भूखण्ड संख्या एस–1 से एस–8 हेतु जेड.एल.सी. के बिन्दु संख्या 07 पर 30 मीटर सेक्टर से प्रभावित क्षेत्रफल को कम करने के पश्चात शेष बचे भाग का नियमानुसार बिल्टअप एरिया मिलने पर बीपीसी (एलपी) के अनुमोदन पश्चात नियमन करने का निर्णय लिया गया है।
9. नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत शासन विभाग के पत्रांक प.6 (–5) नविवि /3/87 पार्ट दिनांक 23.05.2013 व 20.06.2013 के कार्यवाही विवरण अनुसार पृथ्वीराज नगर क्षेत्र में योजना को अंतिम रूप से अनुमोदन करने हेतु जेड.एल.सी. को अधिकृत किया गया है एवं इसको बीपीसी (एलपी) में प्रस्तुत करने की आवश्यकता नही होगी।
10. प्रकरण में बीपीसी (एलपी) की बैठक 387वीं दिनांक 04.03.2025 में रखा गया था, समिति द्वारा लिये गये निर्णय की पालना के कम में निम्नानुसार रिपोर्ट प्रेषित है:–

(1) अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूखडों के सामने स्थित सडक के पश्चात एवं सैटबैक उपरान्त भूखण्डों की स्थिति निम्नानुसार है:–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762



नगरीय विकास आवासन एवं आवासन विभाग, राजस्थान की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के बिन्दु संख्या (ii) अनुसार Informal Shops हेतु 6' * नगरीय विकास आवासन एवं आवासन विभाग, राजस्थान की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के बिन्दु संख्या (ii) अनुसार Informal Shops हेतु 6'*6' से 10' * 10' का प्रावधान किया गया है। जिसके अनुसार प्रश्नगत भूखण्डों को निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त होता है।

(2) प्रश्नगत योजना में पूर्व में भूखण्ड संख्या एस–01 एवं एस–02 की जारी व्यावसायिक लीजडीड की कार्यवाही विवरण की प्रति राजकाज पत्रावली के दस्तावेज सेक्शन में अपलोड कर दी गई है। जिसके अनुसार पूर्व में उक्त भूखण्डों की लीजडीड जारी किए जाने का आधार स्पष्ट नही है।

(3) प्रकरण में एजेण्डा नोट एवं जोन स्तरीय समिति की अनुशंषा की प्रति संलग्न है।

(4) जोन कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट योजना मैं भूखंड संख्या एस–01 से एस–08 का मौका देखा गया, मौके पर भूखंड संख्या एस–06 पर टीन शेड का कमरा बना हुआ है एवं भूखंड संख्या एस–1,2,3,4,5,7,8 मौके पर रिक्त है।

अतः प्रकरण समिति के समक्ष अवलोनार्थ एव निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>

प्रकरण को बीपीसी (एलपी) की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 मे रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया प्रश्नगत प्रकरण पी.आर.एन. क्षेत्र का होने के क्रम में प्रश्नगत योजना का अनुमोदन सशर्त जोन स्तरीय समिति द्वारा किया गया है एवं उक्त अनुमोदन की शर्त संख्या 7 के क्रम में प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही हेतु जोन द्वारा बिना परीक्षण कर पत्रावली को बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति के समक्ष रखे जाने हेतु भिजवाया गया है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया है कि प्रश्नगत प्रकरण में वर्तमान में जोन द्वारा भूखण्ड संख्या एस–1 से एस–8 के संबंध में लीजडीड जारी किये जाने हेतु पत्रावली भिजवाई गई है, किन्तु पूर्व में भूखण्ड संख्या एस–1 व एस–2 की लीजडीड जारी की जा चुकी है। उक्त लीजडीड किन आधार पर जारी की गई है के संबंध मे भी जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन उपायुक्त को निम्नलिखित सूचना के साथ प्रकरण को पुनः समिति के समक्ष प्रेषित किये जाने हेतु निर्देशित किया गयाः–

1. प्रश्नगत योजना के पूर्वी ओर स्थित 30 मीटर सडक के पश्चात् भूखण्ड संख्या एस–1 से ए... के माप एवं

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

सैटबेक कायम किये जाने के पश्चात् निर्माण योग्य क्षेत्रफल के संबंध मे टिप्पणी।

2. पूर्व मे जारी भूखण्ड संख्या एस–1 व एस–2 की लीजडीड किन आधार पर जारी की गई जबकि अनुमोदित मानचित्र मे अंकित शर्त संख्या 07 पर बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति स्तर पर निर्णय लिया जाने के पश्चात् जारी किये जाने का उल्लेख है।

3. प्रश्नगत प्रकरण मे एजेण्डा एवं जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा ।

4. प्रश्नगत प्रस्तावित भूखण्ड संख्या एस–1 से एस–8 की वर्तमान मौका स्थिति।

समिति द्वारा लिये गये उक्त निर्णय के क्रम मे जोन द्वारा निम्नानुसार बिन्दुवार टिप्पणी प्रस्तुत की गई है:–

(1)नगरीय विकास आवासन एवं आवासन विभाग, राजस्थान की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के बिन्दु संख्या (ii) अनुसार Informal Shops हेतु नगरीय विकास आवासन एवं आवासन विभाग, राजस्थान की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के बिन्दु संख्या (ii) अनुसार Informal Shops हेतु 6' x 6' से 10' x 10' का प्रावधान किया गया है। जिसके अनुसार प्रश्नगत भूखण्डों को निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त होता है।

(2) प्रश्नगत योजना में पूर्व में भूखण्ड संख्या एस–01 एवं एस–02 की जारी व्यावसायिक लीजडीड की कार्यवाही विवरण की प्रति राजकाज पत्रावली के दस्तावेज सेक्शन में अपलोड कर दी गई है। जिसके अनुसार पूर्व में उक्त भूखण्डों की लीजडीड जारी किए जाने का आधार स्पष्ट नही है।

(3) प्रकरण में एजेण्डा नोट एवं जोन स्तरीय समिति की अनुशंषा की प्रति संलग्न है।

(4) जोन कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट योजना में भूखंड संख्या एस–01 से एस–08 का मौका देखा गया, मौके पर भूखंड संख्या एस–06 पर टीन शेड का कमरा बना हुआ है एवं भूखंड संख्या एस–1,2,3,4,5,7,8 मौके पर रिक्त है।

जोन द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी अनुसार आवेदित भूखण्डों पर फुटकर व्यावसायिक हेतु न्यूनतम मापों के अनुसार भूमि उपलब्ध है, परन्तु प्रकरण मे सामान्य व्यावसायिक लीजडीड जारी किये जाने हेतु आवेदन किया गया है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट मे स्पष्ट अभिशंषा प्रस्तुत नही की गई है।

प्रकरण मे समिति द्वारा पूर्व मे लिये गये निर्णय के क्रम मे जोन द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी–एलपी की बैठक में जोनल स्तरीय समिति द्वारा दिनांक 01.01.2015 में अनुमोदित प्रश्नगत योजना के समिति के निर्णय के क्रम में प्रस्तुत किया गया है। उक्त समय जविप्रा रिजन में स्थित पीआरएन क्षेत्र की योजनाओं में व्यावसायिक प्रयोजनार्थ पट्टे जारी करने की अनुमति नही होने के क्रम में उक्त बिन्दु का अंकन किया गया था एवं उक्त भाग को गैर अनुमोदित रखा गया था। वर्तमान में नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांक प.6 (15) नविवि/3/1987 पार्ट जयपुर दिनांक 29. 01.2020 के क्रम में व्यावसायिक पट्टा जारी करने के परिपेक्ष्य में कार्यवाही विवरण जविप्रा/अ.आ./ पी.आर.एन /2020/डी–43 दिनांक 04.02.2020 की बैठक आयोजित की गई, जिसके उपरान्त दिनांक 07. 02 2020 को निदेशक(नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर द्वारा दिनांक 04.02.2020 के परिपेक्ष्य जोनल विकास योजना में सेक्टर सडकों के सहारे व्यावसायिक भू–पट्टो दर्शाई गई है। उनमें पूर्व में अनुमोदित योजनाओं में उक्त व्यावसायिक भू–पट्टी का समावेश कर संशोधित जेड.एल.सी. कर नियमानुसार व्यावसायिक पट्टे दिये जाने का प्रावधान है। जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के अनुसार

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762

प्रश्नगत भूमि को न्यूनतम निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त हो रहा है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त उपरोक्त राज्य सरकार के आदेश के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में जोन उपायुक्त को प्रश्नगत भूमि के व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी किये जाने की अनुमति प्रदान की गई। पूर्व अनुमोदित मानचित्र पर जोन स्तरीय बैठक में लिये गये निर्णय के उक्त बिन्दु को वर्तमान स्थिति में विलोपित मानते हुए शेष भूखण्डों पर नियमानुसार जोन स्तर से कार्यवाही करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया। उक्त का अंकन योजना के मूल मानचित्र पर भी किया जावें।

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

सदस्य सचिव
भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान)
जविप्रा, जयपुर।

क्रमांकः जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2024/डी–
दिनांकः–

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा जयपुर।
7. अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8. अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।
9. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 09, 11, 12 व 14 जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

सदस्य सचिव,
भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान)
जविप्रा, जयपुर।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.16 10:20:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15335762